

**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER
AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE CON USO MPS U6.1.a ED OPERE DI
URBANIZZAZIONE PUBBLICA, TRAMITE**

PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 L.R. 24/2017

Con il presente atto a valere ad ogni effetto di legge, da autenticarsi da notaio e da conservarsi nella raccolta del notaio stesso tra:

COMUNE DI SASSUOLO, con sede legale in Sassuolo, Via Fenuzzi n. 5, codice fiscale P.IVA 00235880366 – Indirizzo PEC comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it rappresentato dall'arch. Andrea Illari, nato a _____ il _____, agente nella sua qualità di Direttore del Settore II – Ambiente e Territorio, nominato con disposizione sindacale del _____ prot. n. _____, in esecuzione della Determinazione di esso stesso Direttore n. _____ del _____, e come da Delibera di Giunta comunale n° _____ del _____ che in copia conforme all'originale si allegano a questo atto sotto la lettera A

e

IMMOBILPARCO s.r.l. (soggetto attuatore/proprietario dell'immobile oggetto di ampliamento esistente in Via Bologna da attuarsi tramite Procedimento Unico Art. 53 L.R. 24/2017, con sede legale in Sassuolo, Via Cavallotti n.116, cod. fisc. 00318060365, per la quale interviene al presente atto il legale rappresentante Gatti Vittoriano, nato a Casalgrande (RE) il 19/06/1940, indirizzo P.E.C. immobilparco@legalmail.it;

e

L'AIRONE s.r.l. (soggetto attuatore dell'intervento di cui al PdCC n..... la cui *Istanza è stata presentata in data 26/10/2022, assunta agli atti il 26/10/2022, Prot. Gen 30539, Prat. SUAP 3068/2022/SUAP* intitolato "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA TRAMITE DEMOLIZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA SETTORE ALIMENTARE O MISTO USO U6.1.a ED OPERE DI URBANIZZAZIONE")

PREMESSO CHE

- con deliberazioni consiliari n. 65 e n. 66 del 23 luglio 2007 e n. 86 del 23 ottobre 2007 il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21 novembre 2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- il PSC è stato oggetto di successive varianti di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell'11.06.2013, n. 60 del 15.11.2016, n. 2 del 04.02.2016, n. 43 del 28.10.2019;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n.67 e n. 87 del 23 ottobre 2007 il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente

oggetto di variante, da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 28.10.2019;

- in data _____ con prot. _____ è stato rilasciato il PdCC n° _____ di un intervento di AMPLIAMENTO di fabbricato esistente uso MPS U6.1.a ed opere di urbanizzazione pubblica (intervento VIA BOLOGNA);
- L'area oggetto d'ambito di intervento è classificata in parte in ambito APC.c (e), in parte in ambito AC sub c, in parte perimetrata come un'area con Piani attuativi adottati o in itinere all'epoca di adozione del PSC, tutta l'area è inclusa all'interno del perimetro dei Piani Attuativi Vigenti approvati e convenzionati. Nell'area in esame il P.O.C. 2017-2022, risulta decaduto per decorrenza del termine quinquennale di efficacia. È identificato nel PSC del Comune di Sassuolo come APC.t — Ambiti specializzati per Attività Produttive Comunali.
- L'oggetto della convenzione è costituito quindi dalle modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree e delle infrastrutture di servizio all'intervento in oggetto, sulle aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio 26 mappali _____.
- l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia, ai sensi del D.Lgs 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, lettera b) della L.R. 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio];
o
[l'Amministrazione Comunale ha inoltrato presso la Prefettura competente la richiesta d'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011, ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b) della L.R. 24/2017].
- Il presente atto di convenzione viene stipulato per regolamentare i rapporti tra il Comune e il soggetto attuatore a seguito dell'autorizzazione a realizzare gli interventi previsti nel PDC convenzionato come sopra approvato.

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le parti come sopra identificate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto le modalità attuative volte alla realizzazione delle trasformazioni e delle dotazioni territoriali e infrastrutture a servizio dell'intervento sopra descritto.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e aventi causa, previa acquisizione dei necessari atti autorizzativi previsti dalle norme vigenti, a realizzare le opere descritte e definite negli elaborati di PDC e a cedere le necessarie aree così come da allegati alla presente convenzione

con particolare riferimento alle prescrizioni di dettaglio riportate nel progetto allegato al PDC medesimo.

Il progetto di PDC Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

ART. 2 – AREA DI INTERVENTO

La superficie fondiaria oggetto di intervento ammonta complessivamente a _____ mq graficamente individuati su base catastale misurati, ed è identificata catastalmente al Catasto del Comune di Sassuolo come segue:

Foglio 26, mappali (attualmente di proprietà IMMOBILPARCO SRL, C.F.: 00318060365). L'intervento edilizio oggetto del PdCC e della presente Convenzione è la Ristrutturazione Edilizia con ampliamento di **fabbricato commerciale destinato a medio-piccola struttura di vendita alimentari, uso definito dal RUE come U6.1.a. oltre ad opere di urbanizzazione pubblica** funzionali all'intervento, interne ed esterne al comparto.

L'intervento sarà realizzato in un unico stralcio funzionale.

~~Le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione in relazione al singolo stralcio sono disciplinate ai successivi artt. ___ e ___.~~

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore, obbligato in solido per sé e per i gli aventi causa a qualsiasi titolo, con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il soggetto attuatore si obbliga a inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: *“L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Sassuolo in data e trascritta in data, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PDC convenzionato _____”*. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 CC, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

In caso di trasferimento degli obblighi convenzionali, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

ART. 4 – ATTUAZIONE DELL'UNICO STRALCIO FUNZIONALE

Le parti danno atto che l'attuazione dell'unico stralcio funzionale del PDC dovrà essere attuato nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori derivanti dal rilascio del PDC _____ fatta salva la possibilità di chiedere proroga dell'inizio e

della fine dei lavori secondo le forme previste dalla legge.

ART. 5 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Sassuolo, alla stipula della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a propria cura e spese, tutte le aree di urbanizzazione necessarie per l'attuazione dell'intervento oggetto del PDC convenzionato fatta salva ed impregiudicata la necessità di collaudo delle relative opere che su di esse insistono. Oltre alle aree su cui verrà effettuata dall'attuatore l'intervento per la realizzazione delle dotazioni funzionali all'intervento edilizio (parcheggi pubblici, mappali 623 e 624, per totali mq 1.130), l'attuatore cede al Comune i mapp.li 616, 617, 618, 619, 620, 625, 625 per un totale di ulteriori mq 364, aree come identificate nell'allegato "Tavola B".

Il soggetto attuatore è fin d'ora autorizzato a titolo gratuito ad intervenire sulle aree oggetto di cessione al Comune di Sassuolo del presente atto o sulle aree già di proprietà dell'Amministrazione, come da allegati progettuali, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

~~Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree sopracitate saranno prese in carico a seguito di collaudo favorevole delle stesse.~~

La cessione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata all'atto della stipula della convenzione.

~~Le aree oggetto di cessione da parte del Soggetto Attuatore a favore del Comune di Sassuolo saranno cedute al Comune stesso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di deposito del collaudo con esito positivo.~~

~~Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree sopracitate saranno prese in carico a seguito di collaudo favorevole delle stesse.~~

In attesa dell'emissione del certificato di collaudo, dalla data di deposito del CRE da parte della D.L. delle Opere di Urbanizzazione sarà comunque possibile presentare la SCCEA per avviare l'attività del fabbricato commerciale MPS.

ART. 6 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di 6 (sei) sino al ___/___/20__ (___anni dalla stipula della convenzione).

Le opere di urbanizzazione oggetto del PDC Convenzionato dovranno essere realizzate entro i termini di validità del PDC, fatti salvi i casi di proroga e comunque entro i termini di validità della presente convenzione ~~pena l'inagibilità della costruzione realizzata.~~

ART. 7- OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a propria cura e spese **(da definire la relazione tra le società coinvolte)** e in conformità ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Sassuolo e dagli enti aventi titolo, le opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate:

7.1 Opere di Urbanizzazione in diretta prossimità del comparto

Si tratta di opere funzionali alla realizzazione dell'intervento in diretta prossimità dell'area

commerciale, ovvero:

- adeguamento di tratto di marciapiede pavimentato per collegamento della struttura di vendita alle aree di parcheggio pubblico che saranno oggetto di cessione;
- riqualificazione delle aree di cui ai mappali 624 e 624 del Fg. 26 per la creazione di parcheggi pubblici di cessione lungo Via Bologna, tramite il rifacimento della pavimentazione, piantumazioni, reti illuminazione pubblica e raccolta acque meteoriche, ecc. come illustrato negli elaborati di progetto;
- realizzazione di elementi di separazione (es. cordonature o muretto di cinta) al fine di individuare puntualmente il confine e di conseguenza le rispettive competenze manutentive (pubblico/privato) in corrispondenza dei mappali 6180, 619, 620 oggetto di cessione all'Amministrazione (mappali residui dal precedente Piano Particolareggiato su Viale Legnago – parcheggio davanti al forno).

7.2 Altre Opere di Urbanizzazione, esterne al comparto, ed oggetto del PdCC in corso di istruttoria (Rif. Istanza nr. 3068/2022/SUAP - 26/10/2022, Prot. Generale 30539 del 26/10/2022) intestato ai soggetti GIQUATTRO SRL e L'AIRONE SRL:

Si tratta di opere che vengono realizzate extra comparto come di concerto con l'Amministrazione Comunale, e che si configurano altresì come **interventi a beneficio dell'intera collettività**, ovvero:

- messa in sicurezza dell'intersezione stradale tra Via Circonvallazione Sud Est, Viale Torino e Via Siena. L'intersezione, ~~nodo cruciale per la viabilità del Capoluogo, è oggi regolata da incrocio a raso, di grande pericolosità, che verrà sostituito sostituita~~ con un'~~a più funzionale e sicura~~ intersezione a rotatoria. L'opera, ~~progettata nella sua totalità da un viabilista specializzato,~~ sarà corredata dalla realizzazione di un tratto di prosecuzione della pista ciclopedonale già oggetto di interventi ad opera di altro soggetto attuatore ad Ovest della circonvallazione, di marciapiedi, cordonature, attraversamenti pedonali, impianto di illuminazione pubblica e di regimazione delle acque meteoriche.
- Saranno inoltre cedute all'Amministrazione, in ~~ulteriore~~ esubero rispetto alla dotazione di parcheggi dovuta, **nello stato di fatto un cui si trovano, fatta eccezione per la realizzazione di cordonature in porfido o muretto di cinta ad esatta delimitazione delle aree pubbliche e private,** le aree attualmente in proprietà dell'attuatore identificate dai mapp.li 616, 617, 618, 619, 620, 625, 625 per un totale di ulteriori mq 364, aree come identificate graficamente nell'allegato "Tavola B".

Il Comune di Sassuolo, come sarà indicato anche nella Convenzione di cui al PdCC Rif. Istanza nr. 3068/2022/SUAP - 26/10/2022, Prot. Generale 30539 del 26/10/2022, accetta lo scomputo totale degli oneri U1 e U2 di cui all'intervento di ampliamento oggetto della presente Convenzione, ~~nonché la compensazione della monetizzazione del verde non reperito (per entrambi gli interventi), in quanto le opere realizzate dai Soggetti Attuatori per la rotatoria sopra descritta sono di interesse pubblico ed hanno un valore molto superiore al conteggio di oneri e monetizzazioni.~~ Essendo l'intervento inserito in un Piano

Particolareggiato in cui le dotazioni sono ampiamente assolte, non sono previste ulteriori monetizzazioni di verde e parcheggi e/o cessioni.

Il certificato di conformità/agibilità relativo al fabbricato commerciale oggetto di ampliamento di cui alla presente Convenzione, potrà essere presentato **a seguito del deposito del CRE delle opere di urbanizzazione** di cui all'art. 7 punto 7.1 (parcheggi Via Bologna e marciapiede) da parte della Direzione Lavori delle stesse, in attesa del deposito del certificato di collaudo da parte del collaudatore incaricato-

L'agibilità del fabbricato di Via Bologna-Viale Legnago sarà pertanto **completamente svincolata dal completamento delle opere di esecuzione della rotatoria di cui al punto 7.2, in quanto tali opere sono garantite da fideiussione da parte del soggetto attuatore del PdC Rif. Istanza nr. 3068/2022/SUAP - 26/10/2022, Prot. Generale 30539 del 26/10/2022, L'AIRONE SRL.**

Il soggetto attuatore è autorizzato ad intervenire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione come da allegati progettuali, fatti salvi eventuali diritti di terzi e previa verifica delle possibili interferenze, oltre che sull'area di sua proprietà, anche sulle aree di proprietà comunale interne ed esterne al comparto, previo parere degli enti gestori dei servizi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto delle specifiche discipline vigenti e delle prescrizioni e direttive fornite dai Servizi tecnici interessati e i gestori delle reti tecnologiche.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe formulate ai sensi di legge e comunque entro e non oltre i termini di validità della convenzione.

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere, il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme a garanzia e facendo gravare le maggiori spese sul soggetto attuatore e/o aventi causa, sostituendosi agli stessi per il completamento delle opere.

Il soggetto attuatore ha allegato alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione un computo metrico estimativo, dettagliato nelle voci di elenco, nella localizzazione e nella classificazione delle opere di urbanizzazione.

I prezzi unitari utilizzati per la redazione del computo metrico estimativo desunti dal prezziario della Regione Emilia Romagna, della Camera di Commercio di Modena, di HERA; per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

Il Comune, mediante i competenti servizi volte alla gestione e realizzazione delle opere pubbliche, terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere fino alla presa in carico delle stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Comune ed al collaudatore la data di inizio lavori con almeno 10 giorni di anticipo, di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere,

con obbligo da parte del Direttore dei Lavori di fornire al Comune ed al collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti, nonché il cronoprogramma dei lavori, al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso d'opera compete al collaudatore, professionista che il Comune si impegna a nominare entro l'avvio dei lavori in modo che il **collaudo sia effettuato in corso d'opera**, il quale può disporre l'eventuale sospensione dei lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, mediante la propria struttura tecnica competente alla realizzazione e controllo delle opere pubbliche, si riserva inoltre la facoltà di controllare la regolare esecuzione dei lavori ed il rispetto dei progetti approvati e, tramite il collaudatore o la D.L., comunicare eventuali difformità riscontrate, altresì la struttura tecnica del Comune ~~non potrà~~ apportare richiedere modifiche progettuali (varianti).

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Il soggetto attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio lavori.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni del soggetto attuatore, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private del soggetto attuatore coinvolte nell'intervento, nonché delle aree circostanti anche esterne al PDC di proprietà del soggetto attuatore.

Il Comune, per motivate ragioni di sicurezza, potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora oggetto di trasformazione. Si prescrivono in particolare, sia per le aree pubbliche che per quelle private, la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire il decoro delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché il loro mantenimento e la loro corretta esecuzione.

ART. 7BIS - OPERE DI URBANIZZAZIONE – COMUNICAZIONE DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore, all'avvio delle opere di urbanizzazione, si impegna a comunicare al Comune o alla Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. l'inizio delle opere con almeno 15 giorni di anticipo, unitamente alla trasmissione della documentazione dell'impresa esecutrice:

(nominativo dell'impresa, referente dell'impresa, C.C.I.A.A., DURC, elenco subappaltatori, PSC, POS debitamente firmati, planimetria di layout di cantiere, cronoprogramma delle fasi di lavoro). La Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. e il soggetto attuatore si impegnano a redigere, prima dell'inizio dei lavori, il verbale di consegna delle aree di cantiere, con il quale il soggetto attuatore si assume la responsabilità di tali aree, sollevando pertanto SGP s.r.l. fino alla data di consegna delle opere collaudate.

ART. 8 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo, che verrà effettuato **in corso d'opera**. Il **collaudo** delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione in corso d'opera, amministrativo e strutturale (se necessario), sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato in accordo - e con le necessarie tempistiche - con il Comune di Sassuolo secondo le procedure di legge. **Il collaudatore sarà incaricato entro 10 (dieci) giorni dall'inizio dei lavori, al fine di permettergli di effettuare il collaudo in corso d'opera.**

Si dovranno prevedere visite settimanali per la verifica dei lavori e la redazione di verbali sullo stato di fatto dei lavori stessi.

Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune per le opere di cui sopra, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti; sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove di laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono garantiti con presentazione di garanzia di cui al successivo art. 9.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal soggetto attuatore.

Alla richiesta di collaudo, l'assetto catastale dovrà rispecchiare una corretta corrispondenza fra le particelle catastali e le aree destinate alle diverse tipologie di infrastrutture e dotazioni (viabilità, verde, parcheggi, etc.) delle aree oggetto di intervento.

In caso di variazioni e/o rettifiche non sostanziali della geometria delle aree sopraindicate, ancorché già cedute al Comune, il soggetto attuatore si assume in carico i costi delle operazioni catastali/frazionamenti necessari per la corretta identificazione delle stesse.

Il collaudatore dovrà informare tempestivamente il competente servizio tecnico di controllo

dei lavori pubblici del Comune relativamente ad ogni azione da esso intrapresa.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro **60 (sessanta) giorni** dall'ultimazione dei lavori mediante l'emissione del certificato di collaudo, secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia.

È facoltà del soggetto attuatore, tramite il Direttore dei Lavori delle Opere di Urbanizzazione da lui direttamente incaricato, depositare il CRE (Certificato di Regolare Esecuzione) alla conclusione delle opere di urbanizzazione.

In attesa dell'emissione certificato di collaudo da parte del collaudatore incaricato dal Comune, dalla data di deposito del CRE completo della documentazione tecnica necessaria e prevista dalla vigente normativa in materia: certificazioni, dichiarazioni di conformità, etc. da parte della D.L. delle Opere di Urbanizzazione sarà comunque possibile presentare la SCCEA per avviare l'attività del fabbricato commerciale.

~~In attesa dell'emissione certificato di collaudo, dalla data di deposito del CRE da parte della D.L. delle Opere di Urbanizzazione sarà comunque possibile presentare la SCCEA per avviare l'attività del fabbricato commerciale.~~

Il soggetto attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore, il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere, con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dalle norme vigenti.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite il collaudatore incaricato. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Al termine del collaudo, il collaudatore trasmette al Comune tutti i documenti amministrativi ricevuti, insieme a:

- i verbali di visita;
- la dichiarazione del direttore lavori attestante l'esito delle prescrizioni ordinate dal collaudatore;
- il certificato di collaudo;
- le eventuali relazioni riservate relative alle riserve e alle richieste formulate dall'esecutore nel certificato di collaudo;
- gli elaborati planimetrici di aggiornamento delle opere e degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori;
- gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti nonché dell'eseguito architettonico, con particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice dei lavori;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti, comprensive degli allegati obbligatori.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due

anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Salvo quanto disposto dall'art. 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi d'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dalla stazione appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

La manutenzione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione rimane in carico al soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune di Sassuolo, attestata con l'atto di approvazione del collaudo.

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere fino all'avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.

~~La conformità edilizia e agibilità degli edifici potrà essere conseguita solo all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.~~

ART. 9. – GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

Alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presta la Garanzia finanziaria n. _____ prestata da _____ per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. ____; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

La garanzia fidejussoria potrà essere svincolata solo a seguito di collaudo delle opere ad essa afferenti.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione è complessivamente fissata in € _____ (€ _____/____); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Modena, **dal prezzario della Regione Emilia Romagna, e dal prezzario HERA per le opere di urbanizzazione**, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, collaudo e per eventuali imprevisti.

In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dal soggetto attuatore non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che i successori e aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione ed il Comune la abbia accettata dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

La garanzia di cui sopra:

-dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con rinuncia espressa di avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.; nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui i soggetti attuatori siano dichiarati falliti, ovvero sottoposti a procedure concorsuali o posti in liquidazione;

- sarà duratura e valida fino al momento della restituzione della medesima da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti;

- potrà essere svincolata, durante il corso dei lavori, sulla base di stati di avanzamento dei lavori stessi approvati dall'amministrazione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo, relativo alle opere ancora da realizzare e comunque fino al massimo dell'ottanta per cento dell'importo delle opere di urbanizzazione: il restante 20 per cento sarà svincolabile solamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto;
- deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Art. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE AREE PRIVATE – AGIBILITA' – CORRESPONSIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le parti danno concordemente atto che i permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere edilizie sull'area oggetto di intervento da parte del soggetto attuatore saranno onerosi, ai sensi della L.R. n. 15/2013, e che il soggetto attuatore avrà il diritto di scomputare dagli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione, così come individuate al precedente art. _____ **fino alla concorrenza dell'importo complessivo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PdCC n.... che norma la realizzazione della rotatoria Via Circonvallazione Sud Est/Via Torino.**

I costi delle opere di urbanizzazione per la realizzazione della nuova rotatoria stradale tra via Circonvallazione, Via Torino e Via Siena, opera che si qualifica anche come opere di pubblica utilità, saranno scomputabili anche dagli oneri U1 ed U2 dovuti per l'intervento di ampliamento della media struttura di vendita esistente in angolo Via Bologna-Viale Legnago, di cui alla richiesta di PdCC/art. 53 L.R. 24/2014 oggetto della presente Convenzione, entro la concorrenza dell'importo complessivo dell'opera, ~~inoltre si devono intendere compensati le eventuali monetizzazioni nascenti dai progetti approvati.~~

Il Comune accerta l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti: pertanto, unitamente alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto il conto consuntivo dettagliato delle opere eseguite, al fine di verificare la congruità dell'importo scomputabile.

Qualora l'importo complessivo dei costi delle opere da realizzare, quali disciplinate nella convenzione urbanistica, risulti inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

Le parti danno atto che il perfezionamento del procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità inerenti agli interventi edilizi sull'area privata non è subordinato all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore, **bensì al deposito del CRE Certificato di Regolare Esecuzione.**

ART. 11 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Il progetto per la ripiantumazione del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire delle opere in esame.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal PDC, il

servizio "Controllo Lavori Pubblici" potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire una garanzia di attecchimento (compresa la eventuale sostituzione delle piante non vegetate) delle alberature per due anni decorrenti dalla data di conclusione delle opere di urbanizzazione come risultante dal CRE.

Poiché la proprietà delle aree d'intervento è del Comune già dalla stipula della presente Convenzione, ovvero da prima dell'avvio dei lavori, prima dei lavori e una volta consegnati ed accettati, tutte le manutenzioni successive alla conclusione delle opere saranno a carico del Comune

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore solo durante le opere e fino alla conclusione delle opere, ovvero fino alla data di fine lavori attestata dalla D.L. nel CRE. ~~la presa in carico delle stesse da parte del Comune.~~

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico avverrà al momento dell'emissione del certificato di collaudo temporaneo delle opere e comunque entro sei mesi dall'emissione.

ART. 12 - SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui al T.U. 380/2001 e s.m.i., alla L.R. 23/2004 e s.m.i. ed alla L.R. 15/2013 e s.m.i., nonché a quelle previste dalla normativa di riferimento in vigore.

ART. 13 - SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 14 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente convenzione resterà risolta di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, nel caso in cui, nel periodo di efficacia di questa, intervenga a carico del soggetto attuatore documentazione antimafia interdittiva di cui al decreto legislativo n. 159/2011.

ART. 15 - SPESE – ELEZIONE DI DOMICILIO – FORO COMPETENTE – RINVIO

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione.

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connesse al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi di posta elettronica certificata eletti all'inizio della presente convenzione. Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate da ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla

controparte. Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposto alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte.

Foro competente è quello di Modena, fatta salva la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

Per quanto non disciplinato dal presente atto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare all'art. 11 della L. n. 241/1990.

Sassuolo (MO), li _____

BOLLA