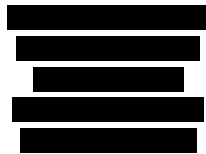


**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO AL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DELL'AMBITO AC SUB.D "SAN POLO" IN SASSUOLO
(MO), VIA SAN POLO.**

(Foglio 42, particelle 626 parte, 566 parte, 723 parte del Comune Censuario di Sassuolo)

Committenti:



Sassuolo, Giovedì 3 Dicembre 2015

Il progettista:



ELABORATO C

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA P.U.A. San Polo

Tra il Comune di Sassuolo (Modena) nella persona del ... nato a ... il ... domiciliato per la carica a ... che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Sassuolo (Modena), C.F. e partita IVA n° ..., nella sua qualità di ... in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n° ..., che si allega in copia autentica per farne parte integrante

E

1. [REDACTED], nato a [REDACTED] il quale interviene e stipula il presente accordo in qualità di Amministratore Delegato della [REDACTED] con sede in [REDACTED];
2. [REDACTED], nata a [REDACTED], residente a [REDACTED];
3. [REDACTED] nato a [REDACTED], (c.f. [REDACTED]);
4. [REDACTED] nato a [REDACTED], (c.f. [REDACTED]);

si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO CHE:

- il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione di C.C. n. 87 del 23.10.2007, e di Regolamento Urbanistico Edilizio, variante approvata con deliberazione di C.C. n. 41 del 20.07.2010;
- con deliberazione di C.C. n. 70 del 21.12.2010 è stato approvato il POC generale del comune di Sassuolo, che norma gli ambiti soggetti a nuova urbanizzazione e a riqualificazione urbanistica;
- con deliberazione di C.C. n. 77 del 06/12/2011, è stata adottata la variante al Piano Strutturale Comunale;
- con deliberazione di C.C. n. 81 del 20/12/2011, è stata adottata la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio;
- all'interno del POC generale è individuato l'ambito denominato "AC sub.d - SAN POLO" scheda n. 2 con superficie territoriale di mq. 16.425 ed un indice urbanistico Ut = 0,20 mq/mq;
- [REDACTED], nato a [REDACTED], in qualità di Amministratore Delegato della [REDACTED], con sede in [REDACTED] p.iva n° [REDACTED] proprietaria degli immobili, o porzioni di immobile, contraddistinti con i seguenti identificativi catastali:

foglio	mappale	superficie	
42	626	15.355,00 **	mq.
42	723	604,00 **	mq.
42	566	1.838,00 **	mq.

**i mappali 626, 566 e 723 sono parzialmente contenuti all'interno del comparto, la superficie espressa in tabella è il dato catastale che non sostituisce la superficie complessiva del comparto che corrisponde a mq. 16.425 di superficie territoriale.

– ██████████, nata a ██████████ ed ivi residente in ██████████, C.F. ██████████; proprietaria degli immobili, o porzioni di immobile, contraddistinti con i seguenti identificativi catastali:

foglio	mappale	superficie	
42	626	15.355,00 **	mq.
42	566	1.838,00 **	mq.

** i mappali 626 e 566 sono parzialmente contenuti all'interno del comparto, la superficie espressa in tabella è il dato catastale che non sostituisce la superficie complessiva del comparto che corrisponde a mq. 16.425 di superficie territoriale.

– ██████████ ██████████, nato a ██████████, C.F. ██████████; proprietario dell'immobile, o porzione di immobile, contraddistinto con i seguenti identificativi catastali:

foglio	mappale	superficie	
42	566	1.838,00 **	mq.

** il mappale 566 è parzialmente contenuto all'interno del comparto, la superficie espressa in tabella è il dato catastale che non sostituisce la superficie complessiva del comparto che corrisponde a mq. 16.425 di superficie territoriale.

– ██████████, nato a ██████████, C.F. ██████████; proprietario dell'immobile, o porzioni di immobile, contraddistinto con i seguenti identificativi catastali:

foglio	mappale	superficie	
42	566	1.838,00 **	mq.

** il mappale 566 è parzialmente contenuto all'interno del comparto, la superficie espressa in tabella è il dato catastale che non sostituisce la superficie complessiva del comparto che corrisponde a mq. 16.425 di superficie territoriale.

– l'area di proprietà ██████████ – ██████████ è classificata nelle tavole del PSC vigente in parte come *ambito consolidato AC* e in parte come *Spazi e attrezzature collettive di livello urbano – parco COLL-U (Par.)* comprendente l'indicazione di un tratto di percorso ciclopedonale; l'ambito consolidato comprende una porzione di immobile identificato come *IS insediamenti e infrastrutture storici*. Il RUE opera un'ulteriore specificazione relativa alla porzione AC che si compone in parte di un'area identificata come *sub-ambito d interventi integrativi dei tessuti esistenti, in corso di attuazione o di nuova previsione*, una parte come *sub-ambito a tessuti di prima formazione*. Come previsto dal PSC, per dar attuazione alle previsioni di nuovo insediamento è stata presentata richiesta di inserimento in POC, comprendete le parti classificate come AC sub d e COLL-U (par), il cui accoglimento ha portato all'approvazione di una specifica scheda attuativa, denominata Ambito "AC Sub d - Via San Polo";

che tale Piano Urbanistico Attuativo è :

a) costituito dagli elaborati previsti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78, e più precisamente:

- Elaborato A: Relazione tecnico - descrittiva
- Elaborato B: Norme Tecniche di Attuazione P.U.A.
- Elaborato C: Schema di convenzione urbanistica
- Elaborato D: Documentazione fotografica
- Elaborato E: Relazione Geologica e Sismica
- Elaborato F: Previsione di spesa
- Tavola 1: Inquadramento territoriale e urbanistico
- Tavola 2: Rilievo dello stato di fatto
- Tavola 3: Planimetria generale di progetto
- Tavola 4: Individuazione delle dotazioni territoriali
- Tavola 5: Reti tecnologiche
- Tavola 6: Particolari costruttivi delle opere di urbanizzazione
- Tavola 7: Tipologie edilizie

b) identificato al Nuovo Catasto terreni, Comune di Sassuolo, al Foglio 42, Mappali 566 parte, 626 parte, 723 parte.

c) costituito dai seguenti parametri:

- Superficie territoriale rilevata St del comparto mq. **16.425,00**;
- Aree destinate alla cessione pari a 6.570 mq così individuati:
- Aree destinate a parcheggi pubblici per un totale di mq. **898,00** ;
- Aree a verde pubblico attrezzato per una superficie pari a mq. **5.672,00** ;

d) Standards urbanistici così definiti nella seguente tabella:

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO E DELLE AREE DI CESSIONE

(Scheda 2 ambito AC Sub. D Via San Polo):

Superficie Territoriale (comparto "AC" unificato)	mq 16.425,00
Superficie Complessiva Massima (U.t. = 0,2 mq./mq.)	mq 3.285,00
Verde Pubblico Attrezzato (Parco)	mq 5.672,00
Dotazioni territoriali complessive (40% della ST)	mq 6.570,00
Parcheggi pubblici (6.570 mq – 5.672 mq)	mq 898,00

- è ora necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art. 18 della L.R. Emilia Romagna n. 20/2000, delle reciproche obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori e del Comune di Sassuolo per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in parola, per il quale si fa espresso richiamo agli allegati disegni di progetto menzionato precedentemente, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

Tutto ciò premesso e verificato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

■■■■■ nato a ■■■■■ il quale interviene e stipula il presente
 accordo in qualità di Amministratore Delegato della ■■■■■ con sede in Via
 ■■■■■ p. iva n. ■■■■■ ;
 ■■■■■, nata a ■■■■■, residente a ■■■■■
 (c.f. ■■■■■);

in seguito denominati "la Proprietà" ovvero "Soggetti attuatori", dichiarano di accettare per sé, successori ed aventi causa, in ordine al Piano Urbanistico Attuativo di cui in premessa, le condizioni specificate nei seguenti patti:

ART. 1

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. I soggetti attuatori assumono gli oneri ed obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti certificativi.
3. I soggetti attuatori rimangono altresì obbligati per sé, successori ed aventi causa per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione.
4. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.
5. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
6. Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune a tutti gli effetti per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 2

OGGETTO E SCOPO

1. Come indicato nelle premesse, la presente convenzione regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo del comune di Sassuolo d'ora in avanti per brevità denominato "piano".

ART. 3

VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula della convenzione medesima

ART. 4 TITOLI ABILITATIVI

1. Tutti gli interventi da realizzarsi ai sensi del piano sono soggetti a titolo abilitativo, secondo le disposizioni normative e regolamentari vigenti
2. L'ammontare del contributo di costruzione relativo alla realizzazione di tali interventi, e laddove detti interventi non vengano realizzati a scomputo dei suddetti oneri, è determinato in base alle vigenti disposizioni normative.
3. Il rilascio dei permessi di costruire relativi agli edifici previsti dal piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle infrastrutture per l'urbanizzazione.

ART. 5 CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

1. Ad edifici ultimati dovrà essere acquisito dai soggetti attuatori certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi della L.R. n. 31/02.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionato alla avvenuta realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione.
3. Stante la complessità e la quantità delle previsioni edificatorie del piano il Comune potrà rilasciare il certificato di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati conclusi a fronte della avvenuta realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione corrispondenti allo stralcio funzionale in cui l'edificio è compreso. Si prescrive inoltre che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria risulti tassativamente legato alla realizzazione delle stesse opere.
4. E' comunque consentito, alla Proprietà, di ottenere certificato di agibilità parziale, al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 25 della L.R. Emilia Romagna n. 15/2013.

ART. 6 OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

1. I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire, in luogo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento previste dal Piano che insisteranno sulle aree individuate nelle Tavv. nn.4 - 5 - 6 del progetto allegato alla presente convenzione,

2. In generale, sono da considerarsi infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-22 della LR 20/00, le seguenti opere, così come individuate negli specifici elaborati:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
- gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e altre forme di energia (compreso cablaggio, distribuzione energia e centrali);
- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni, telecomunicazioni e trasmissione dati;
- le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento (compreso la segnaletica orizzontale e verticale e elementi di arredo urbano);
- le aree verdi al diretto servizio dell'insediamento (compreso attrezzature di arredo urbano e piantumazione);
- allacciamenti a tutte le reti sopracitate, cioè infrastrutture necessarie per inserire e connettere la zona nell'esistente sistema infrastrutturale urbano già presente al di fuori della zona stessa;

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali relative alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti saranno specificate dal relativo progetto esecutivo, da redigersi nel rispetto di quanto previsto dal progetto di piano e in base al quale l'Amministrazione comunale rilascerà il titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse.

3. Saranno comunque sempre ammesse variazioni di materiali dovute a motivazioni tecnico-logistiche subentrate nel corso di esecuzione delle opere.

4. I soggetti attuatori si obbligano, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento (opere di urbanizzazione secondaria), salvo eventuali monetizzazioni secondo quanto disposto dal RUE del Comune di Sassuolo e dalla L.R. Emilia Romagna n. 20/2000. Tali aree sono specificamente individuate nell'elaborato Tavola 4 del piano.

5. In particolare, la Proprietà si impegna a cedere al Comune di Sassuolo, a propria cura e spese, aree dalla superficie complessiva di 5.672 mq destinata nel progetto di piano a verde pubblico, salva la possibilità di monetizzare la suddetta cessione, ai sensi della normativa vigente.

Oltre a tali aree, la Proprietà si impegna a cedere parcheggi pubblici a diretto servizio degli insediamenti (449 mq) e ulteriori parcheggi facenti parte delle attrezzature e spazi collettivi (449 mq) per un totale di 898 mq.

Le aree di cessione ammontano quindi complessivamente a 6.570 mq come individuato nella Tav. n. 4.

6. E' fatta comunque salva la possibilità, anche previa adozione di variante al PSC, al POC ed al piano, che le parti contraenti individuino – ai fini della cessione delle aree da adibire a Verde Pubblico – aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione, secondo quanto previsto dal comma 6 dell'art. A-26 della L.R. Emilia Romagna n. 20/2000.

7. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà soggetta ad apposito Collaudo da parte dei tecnici comunali.

ART. 7

MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

1. Tutte le opere incluse nel piano dovranno essere realizzate sulla base degli elaborati di piano, delle descrizioni e dei progetti allegati.

2. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento sono definite nel progetto validato agli effetti dei titoli abilitativi richiesti per l'effettuazione delle opere.

3. La direzione dei lavori sarà affidata a tecnici prescelti dai soggetti attuatori, anche per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

4. L'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà invece effettuata da un tecnico individuato dal Comune, con l'ausilio dei dipendenti dei Settori comunali interessati. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

5. Tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento devono essere iniziate ed ultimate entro i termini stabiliti nel relativo permesso di costruire.

6. In relazione alla loro complessità ed estensione, le opere possono essere realizzate in un intervallo di tempo anche superiore al triennio, in maniera correlata alle edificazioni delle aree e tali da garantirne la utilizzabilità.

7. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

8. Fermi restando i termini di cui al comma 5, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire.

9. Resta salva la facoltà del Consiglio Comunale di valutare l'opportunità di autorizzare, su istanza dei soggetti attuatori, la proroga dei termini di attuazione fissati dalla convenzione.

10. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o altre opere pubbliche da parte degli attuatori prevista dalla presente convenzione è soggetta alla preventiva acquisizione di permesso di costruire.

11. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il progetto esecutivo è soggetto alla verifica e validazione, effettuata secondo le modalità previste dagli artt. 33, 34, 35 dell'allegato XXI al D.lgs 163/06 e s. m. e i. Il progetto esecutivo deve essere redatto in conformità:

- al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e suoi complementi;
- alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Art. 8

CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 27 e seguenti della LR n.31/2002, il contributo di costruzione va corrisposto secondo quanto appresso indicato.

a) Gli oneri di urbanizzazione primaria non sono dovuti, in quanto il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, in luogo della loro corresponsione, tutte le infrastrutture al diretto servizio dell'insediamento, fatto salvo quanto previsto all'art. 9, co. 6;

b) Gli oneri di urbanizzazione secondaria non sono corrisposti in quanto vengono realizzate a parziale / totale scomputo degli stessi attrezzature e spazi collettivi e/o dotazioni territoriali di carattere generale.

2. Il costo complessivo di dette opere è previsto in Euro 221.254,04 (comprensivo di spese tecniche coordinamento sicurezza ed Iva) come da stima allegata alla presente convenzione redatta sulla base degli elaborati di progetto.

3. L'importo da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione è determinato in relazione alla base d'asta quantificata economicamente in base al computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione ritenuto congruo dai competenti uffici comunali.

4. Qualora l'importo dei lavori così determinato sia corrispondente o inferiore alla quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, di cui al comma 2 dell'art.16 del DPR 380/01, il ribasso d'asta della gara esperita dal privato titolare del Permesso di Costruire, in qualità di stazione appaltante, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale. Fino a collaudo delle opere tale importo viene garantito da idonea fideiussione, da prestarsi prima dell'inizio lavori.

5. Al progetto definitivo per le opere di urbanizzazione, come definito dagli elaborati del Piano, potranno essere apportate modifiche, in sede di progettazione esecutiva, per adeguarlo alle prescrizioni della Conferenza dei Servizi che raccoglierà e metterà a sistema tutti i pareri, interni ed esterni all'Amministrazione Comunale, ai fini della validazione del progetto esecutivo e rilascio del Permesso di Costruire.

6. L'esecuzione delle opere dovrà avvenire per stralci funzionali alla realizzazione dei singoli blocchi urbani attuativi.

7. I soggetti attuatori si obbligano ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue e inamovibili a favore delle aziende, degli elettrodotti, dei gasdotti e acquedotti, delle fognature, che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria;

8. I soggetti attuatori si obbligano altresì a presentare il progetto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione.

ART. 9

OBBLIGHI DEGLI ATTUATORI NELLE PROCEDURE DI AFFIDAMENTO DEI LAVORI

1. I soggetti attuatori si impegnano ad appaltare i lavori delle opere di urbanizzazione, secondo le previsioni dettate dal D.lgs. n.163/06 e s. m. e i., attraverso procedura negoziata, in relazione all'importo dei lavori, ovvero a realizzarli direttamente.
2. Non è ammessa la partecipazione alla procedura negoziata di soggetti per i quali sussistono cause di esclusione così come indicate all'art.38 del D.lgs n. 163/06. I partecipanti alla procedura negoziata (così come pure gli eventuali subappaltatori) dovranno comunque possedere i requisiti di ordine generale, di idoneità professionale nonché la qualificazione SOA per la categoria e classifica rapportate alla natura e all'importo delle opere.
3. Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di tracciabilità dei flussi finanziari (art.3 della legge n. 136/2010 e s. m. e i.)

ARTICOLO 10 DOTAZIONI TERRITORIALI ED INFRASTRUTTURE DI INTERESSE GENERALE MANUTENZIONE, COLLAUDO E CESSIONE

1. Tutte le dotazioni territoriali e le infrastrutture di interesse generale, a lavori ultimati, sono soggette al collaudo o alla emissione di certificato di regolare esecuzione (in base all'importo delle opere) secondo quanto previsto dal Codice dei contratti e al Regolamento di esecuzione.
2. La realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di interesse generale sarà sottoposta inoltre alla vigilanza ed al collaudo tecnico e funzionale, anche in corso d'opera, di un Collaudatore, individuato, secondo le procedure di legge, fra professionisti abilitati, con determinazione del Direttore del Settore Lavori Pubblici; in sede di convenzione/atto d'obbligo il soggetto attuatore si accolla l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze.
3. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento Urbanistico – RPU - (Settore Urbanistica) la data di inizio delle opere di urbanizzazione, con obbligo, da parte del Direttore Lavori, di fornire al Comune ogni dato ed informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento nonché la data di fine lavori.
4. La vigilanza in corso dell'opera compete al RPU (e al Collaudatore in corso d'opera se nominato), che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori in caso di

difformità o varianti, non conformabili al regolamento vigente in sede di variante finale, rispetto al progetto esecutivo eseguite senza formale condivisione e autorizzazione da parte del PA.

5. Il collaudo attiene a tutte le opere di urbanizzazione previste e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto a tutti gli elaborati del progetto approvato dall'Amministrazione Comunale; lo stesso costituisce un atto unico ed è quindi comprensivo del collaudo delle opere a verde.

6. Almeno 6 mesi prima della prevista data di ultimazione dei lavori il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora alberi, arbusti e semina prato) dandone comunicazione scritta al Settore Ambiente del Comune (U.I. Verde e Tutela del Suolo) e al RPU per le necessarie verifiche.

7. La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, RPU, Direttore dei lavori, Impresa aggiudicataria/esecutrice.

8. Entro 5 giorni dopo la sottoscrizione del verbale di cui al punto che precede, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire (v. art. 109 p.2 RUE) e il soggetto attuatore chiede al RPU la nomina del collaudatore finale.

9. L'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 dell'Attuatore il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dalle norme vigenti.

10. Entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori in contraddittorio – di cui al comma 7, il Direttore dei Lavori dovrà consegnare al RPU gli elaborati "as built" che rappresenteranno esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 40 del DPR n.554/1999 (o nuovo regolamento), sia su base informatica sia in formato cartaceo.

11. Sino all'approvazione del Collaudo provvisorio delle opere, la manutenzione delle stesse deve essere fatta a cura e spese del soggetto attuatore. Per tutto il tempo intercorrente fra l'esecuzione ed il collaudo, il soggetto attuatore è quindi garante delle opere e delle forniture eseguite, sostituzioni e ripristini che si rendessero necessari.

12. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e diventa definitivo trascorsi due anni dalla sua emissione.

13. L'approvazione del certificato di collaudo provvisorio comporta la conseguente presa in carico manutentiva da parte del Comune e apertura all'uso pubblico di tutte le opere realizzate.

14. La presa in carico da parte del Comune delle opere e la loro apertura all'uso pubblico comporterà la contestuale attribuzione allo stesso delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché della manutenzione delle opere.

15. La presa in carico del Comune assume efficacia dal momento della rimozione della recinzione di cantiere da parte del soggetto attuatore da eseguirsi entro 7 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo provvisorio ed è soggetta alla condizione di cui all'art. 15, comma 10.

16. I soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e manufatti di cui sopra, alla garanzia degli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

17. Tutte le aree sulle quali sono state realizzate le opere di urbanizzazione saranno trasferite a titolo gratuito al Comune di Sassuolo. Le spese dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione sono a carico degli Attuatori.

18. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti concordati con il Comune. I frazionamenti devono risultare già approvati dal catasto al momento dell'approvazione del collaudo delle opere.

19. Il Comune acquisisce al proprio patrimonio indisponibile le aree urbanizzate con rogito notarile a seguito dell'approvazione formale del collaudo provvisorio. In relazione a ciò gli Attuatori consegnano tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

20. Il muro di separazione tra l'area di futura cessione (attualmente di proprietà Lenzotti) e il lotto privato ubicato a Ovest della stessa, dovrà essere sottoposto ad opportuni interventi manutentivi prima della formalizzazione degli atti di collaudo e cessione delle aree a favore del Comune.

ART.11

REALIZZAZIONE E CESSIONE DI AREE SISTEMATE A VERDE PUBBLICO

1. Per la realizzazione di aree a verde pubblico valgono le seguenti disposizioni.

2. La verifica in contraddittorio della conclusione dei lavori di realizzazione dell'area verde non può avvenire prima di sei mesi dal completamento delle opere di carattere

vegetazionale (messa a dimora di alberi e arbusti, semina del prato) e le aree a verde non possono essere prese in carico dal Comune prima dell'approvazione del collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione.

3. La manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è a carico dei soggetti attuatori, sulla base di uno specifico programma manutentivo da concordarsi con gli uffici comunali competenti, fino all'approvazione del collaudo provvisorio delle opere ed alla conseguente presa in carico manutentiva da parte dell'Amministrazione comunale.

4. L'obbligazione assunta dal soggetto attuatore della corretta esecuzione della manutenzione di tutte le aree da destinare a verde pubblico, di cui al comma 3, è garantita dalla fideiussione di cui all'art. 18, per un importo che in via cautelativa dovrà intendersi riferito ad un periodo di un anno.

5. Prima del collaudo dovranno essere consegnati tutti gli elaborati grafici del progetto esecutivo rispondente agli effettivi lavori eseguiti (tavola del verde, tavole di tutta l'impiantistica-irrigazione, luce, fognature, rete telefonica, e manufatti interrati) sia su base informatica sia cartacea.

6. Al fine di contribuire a consolidare l'obbligazione di risultato del corretto attecchimento del materiale vegetale ed a titolo di compensazione dei maggiori costi manutentivi derivanti dalla condizione del verde di nuova realizzazione (che richiede cure colturali specifiche fino al raggiungimento della maturità vegetazionale), ad esito favorevole del collaudo provvisorio, il soggetto attuatore assume l'obbligo di monetizzare i costi manutentivi per un importo pari ad un periodo di due anni dall'approvazione del collaudo provvisorio.

7. L'avvenuto versamento della monetizzazione degli oneri manutentivi da parte del soggetto attuatore, il cui costo e modalità di pagamento sono definite con apposita delibera comunale, costituisce condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune.

8. La presa in carico del verde di arredo sia stradale sia dei parcheggi pubblici segue le modalità previste per le aree verdi destinate a parchi e giardini.

ART. 12 VARIAZIONI

1. Qualunque variazione sostanziale alla composizione urbanistica del PUA, dovrà essere preventivamente richiesta al Comune di Sassuolo e debitamente autorizzata

mediante variante allo stesso. Le Norme di Attuazione di piano indicano i limiti entro i quali variazioni in fase di progettazione esecutiva non comportano variazione di PUA.

ART.13 PRESCRIZIONI AMBIENTALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di ben conoscere e di impegnarsi ad osservare le prescrizioni di carattere ambientale derivanti dai pareri espressi dalle autorità competenti, posti in atti al provvedimento di approvazione del piano particolareggiato oggetto della presente convenzione.
2. La realizzazione delle opere di mitigazione ambientale prescritte costituisce condizione determinante per l'attuazione degli interventi e tale condizione verrà espressamente riportata nel permesso di costruire.
3. Nel caso in cui, a seguito delle prescritte verifiche, nell'area oggetto del piano si verificassero superamenti dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione (CSC), così come definiti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati, i soggetti attuatori si obbligano ad attivare su propria iniziativa le procedure operative e amministrative previste dalla suddetta normativa fino all'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica.

ART. 14 GARANZIE

1. Il valore lordo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dalla previsione di spesa facente parte degli elaborati del Piano (elaborato F) ammonta a Euro 221.254,04. Detto importo è comprensivo di spese tecniche, coordinamento per la sicurezza ed I.V.A. . Per la definizione di dettaglio del valore lordo delle opere si fa espresso rinvio al Regolamento per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Sassuolo, di una fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) - a "prima richiesta" - pari a euro 221.254,04 x 1.3 = euro 287.630,25, (corrispondente al 130% dell'importo lordo delle

opere di urbanizzazione da realizzare e della spesa per la manutenzione delle aree verdi di cui all'art. 15, comma 3).

3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

4. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

5. L'ammontare della fideiussione di cui al comma 2 ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi del progetto costituente elaborato del PUA di cui al comma 1, con maggiorazione del 30% sulla differenza.

6. Le fideiussioni devono essere adeguate con cadenza biennale in base all'indice ISTAT fabbricati.

7. Le fideiussioni sono durature e valide fino al momento della ricezione da parte del fideiussore di apposita comunicazione scritta del Comune di Sassuolo dell'avvenuto adempimento degli obblighi assunti, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 19.

8. La garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese la manutenzione e la cura delle opere sino al loro collaudo, nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

ART.15 INADEMPIENZE

1. In caso di inadempienza agli obblighi di fare assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione, il Comune può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (art. 1453 c.c.).

2. Il Comune, prima di procedere alla risoluzione, deve intimare per iscritto al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Solo in caso di perdurante inerzia dei soggetti attuatori il Comune potrà chiedere la risoluzione del contratto.

4. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni, in quanto non è più disposto a tollerare un ulteriore ritardo della prestazione dovuta.
5. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
6. Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b) il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. La ditta richiedente, proprietaria delle aree, autorizza ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

ART. 16 RIDUZIONE E SVINCOLO DELLE FIDEIUSSIONI

1. La fideiussione potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione allo stadio di avanzamento dei lavori garantiti, su istanza del soggetto attuatore, previo nulla-osta del RPU, con lettera del Direttore del Settore.
2. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 100% del valore lordo (senza maggiorazione del 30%) delle opere a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo provvisorio delle opere.
3. La fideiussione sarà comunque ridotta entro il limite del 100% del valore (senza maggiorazione del 30%) delle opere e del valore dei costi manutentivi a seguito del buon esito del collaudo provvisorio delle opere.
4. La residua fideiussione sarà svincolata a seguito della cessione patrimoniale delle aree urbanizzate al Comune.

ART. 17

SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

1. I soggetti attuatori dichiarano di essere pienamente a conoscenza delle sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e successive modifiche e integrazioni e nella LR n. 23/04.

ART. 18

DIRITTI DI SEGRETERIA

1. In esecuzione della deliberazione della Giunta comunale, la proprietà ha effettuato il versamento di Euro con bollettino postale sul conto corrente n. in data

ART. 19

SPESE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. Le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree, delle volturazioni delle utenze, nonché le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di copia autentica dell'atto e del duplo della nota di trascrizione da consegnarsi al Comune di Sassuolo, a cura del notaio rogante, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dei soggetti attuatori.

2. Agli effetti della trascrizione, si dichiara che le aree da sottoporre a vincolo mediante trascrizione dei patti di cui alla presente convenzione sono intestate ai soggetti Attuatori.

ART. 20

PIANO DI COMUNICAZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna a fornire informazioni corrette e aggiornate in merito ai contenuti del piano e allo stato di avanzamento della trasformazione.

ART. 21

RINVIO E DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti nonché agli strumenti urbanistici del Comune di Sassuolo vigenti alla data di approvazione del presente PUA.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Modena.