

Comune di Sassuolo

(PROVINCIA DI MODENA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ESECUZIONE A P.O.C. AMBITO APS.i2 FINCIBEC SCHEDA N°27



PROPRIETA' : COMUNE DI SASSUOLO

FOGLIO 7 MAPPALI 169, 153, 163, 19, 162, 20, 21, 23 SUB5

FOGLIO 10 MAPPALI 1, 333

FINCIBEC S.P.A.

FOGLIO 7 MAPPALI 267, 9, 270, 15, 271, 16, 152, 18, 17, 23, 128, 160

TAV.
13

Data:
27 / 03 / 2015
Rev:
06 / 07 / 2015
Rev:

OGGETTO: SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA

STUDIO TECNICO INGG. GUALANDRI, V.LE XX SETTEMBRE 119 SASSUOLO TEL.0536/881265

COMUNE DI SASSUOLO

(Provincia di Modena)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ESECUZIONE A P.O.C. IN AMBITO APS.i2 SCHEDA N°27 FINCIBEC S.P.A

SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaquindici, il giorno _____ del mese di _____ in _____ davanti a me Dott. _____ Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____ con sede in _____, sono presenti i signori:

1. _____ nato a _____ il giorno _____, domiciliato per la carica in Sassuolo (MO), il quale dichiara di intervenire nel presente atto in nome e per conto ed in rappresentanza del "COMUNE DI SASSUOLO" con sede in Sassuolo (MO), via Fenuzzi n°5 c.f. e p.iva 00235880366 in seguito e per brevità denominato "Comune", nel nome e per conto ed in legale rappresentanza del Comune predetto in esecuzione della Delibera della Giunta Comunale n. _____ del _____ e della Determinazione di esso dirigente n. _____ in data _____ che in copie autentiche si allegano a questo atto sotto le lettere _____ in seguito nominato "COMUNE";
2. il Sig. Angelo Borelli nato a Sassuolo (MO) il 23/10/40, domiciliato per la carica presso la Società di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente in qualità di Direttore Generale e quindi nel nome, per conto ed in rappresentanza della Società "FINCIBEC S.P.A." con sede in Sassuolo Via Valle d'Aosta n°47, iscritta nel Registro delle Imprese di Modena con Codice Fiscale 00668210362, P. iva 01024300368, in forza dei poteri a lui conferiti dal _____ con Delibera in data _____ in seguito nominato "SOGGETTO ATTUATORE".

PREMESSO

1. che il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazioni Consiliari n°65 e n°66 del 23/07/2007 e n°86 del 23/10/2007, entrato in vigore in data 21/11/2007, nel quale ha definito la propria pianificazione del territorio comunale e successiva variante approvata con deliberazione del C.C. n°25 dell'11/06/2013;

2. che con Deliberazioni n°67 del 23/07/2007 e n°87 del 23/10/2007, il Comune ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio entrato in vigore dal 21/11/2007 e successive varianti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n°42 del 20/07/2010 e n°29 del 09/07/2013;
3. che con deliberazione del Consiglio Comunale n°70 del 21/12/2010 è stato approvato il P.O.C. del Comune di Sassuolo, che norma gli ambiti assoggettati a espansione e riqualificazione;
4. che all'interno del POC generale è individuato l'ambito denominato "APS.i2 FINCIBEC" scheda n°27;
5. che la strumentazione urbanistica ed edilizia vigente al momento dell'approvazione del P.O.C. di cui al precedente comma 3. ed alla data odierna classifica le aree oggetto di intervento come di seguito descritto:
 - 5.1 Piano Strutturale Comunale Tavola 1.b "Ambiti e trasformazioni territoriali"
 - sub-ambiti soggetti a P.U.A.;
 - APS.i "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali";
 - ECO "Dotazioni ecologiche e ambientali";
 - ES "Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale" limitatamente al complesso denominato "Casa Fantini e aree limitrofe";
 - Edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo limitatamente ai fabbricati facenti parte del complesso denominato "Casa Fantini";
 - 5.2 Regolamento Urbanistico Attuativo Tavola 1.b "Ambiti e trasformazioni territoriali"
 - sub-ambiti soggetti a P.U.A. o ad interventi unitari convenzionati;
 - APS.i(e)2 "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – prevalenza di attività industriali – parti insediata e consolidate";
 - ECO-U "Dotazioni ecologiche e ambientali livello urbano";
 - ES "Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale" limitatamente al complesso denominato "Casa Fantini e aree limitrofe";
 - Edifici soggetti a restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo limitatamente ai fabbricati facenti parte del complesso denominato "Casa Fantini";
6. la società "FINCIBEC S.P.A." è proprietaria dei beni immobili terreni e fabbricati posti in Comune di Sassuolo catastalmente identificati in detto Comune al Foglio 7 mappali 267, 9, 270, 15, 271, 16, 152, 18, 17, 23, 128 e 160;

7. il Comune di Sassuolo è proprietario dei beni immobili terreni e fabbricati catastalmente identificati in detto Comune al Foglio 7 mappali 169, 153, 163, 19, 162, 20, 21, 23 sub. 5 e al Foglio 10 mappali 1 e 333;
8. in considerazione del fatto che il Comune di Sassuolo è proprietario di parte dei terreni e fabbricati ricompresi nel perimetro del Piano Operativo Comunale la cui attuazione è prevista dal presente Piano Urbanistico Attuativo. Il Comune di Sassuolo con la stipula della presente convenzione rivestirà sia la carica di Amministrazione Comunale sia di Soggetto Attuatore;
9. che l'ambito in oggetto ha una Superficie territoriale dichiarata nella scheda di P.O.C. n. 27 "Ambito APS.i(e)2 Fincibec di mq. 136.800,00, una superficie catastale di mq. 137.945,00;
10. che in data 14/03/2014 con protocollo n. 7959 il Sig. Angelo Borelli in qualità di Direttore Generale in nome e per conto della Società "FINCIBEC S.p.A.", inoltrava apposita richiesta di autorizzazione alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo, in attuazione al Piano Operativo Comunale di cui al precedente comma 4., previa disponibilità alla stipula di accordo ai sensi dell'articolo 18 della L.R. n. 20 del 2000 e s.m.i.;
11. che con Deliberazione della Giunta Comunale n°41 del 25/03/2014 è stato approvato Schema di Accordo ex art.18 L.R.20/2000 e s.m.i. Ambito "APS.i2 FINCIBEC" compreso nel Piano Operativo Comunale;
12. che in data 17/04/2014 si è proceduto alla stipula dell'atto di accordo redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n°20 del 2000 e s.m.i, per l'attuazione del PUA denominato "APS.i2 FINCIBEC" di cui al precedente comma 6. Registrato presso Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Territoriale di Sassuolo in data 18/04/2014 al Registro n°3844/PRIV.

Tutto ciò premesso le parti, come sopra identificate, convengono e stipulano quanto segue :

ART. 1 PREMESSE

Le premesse del presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto.

I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, senza riserva alcuna, fino al completo assolvimento degli stessi che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in argomento, (PUA n. _____) che sarà realizzato con le modalità descritte nei seguenti elaborati tecnici:

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente e delle relative norme di attuazione, accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
2. Elaborati catastali estratti e visure;
3. Schema di assetto urbanistico (allegato c atto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.), uso del suolo di progetto (indicazione delle aree insediabili);
4. Uso del suolo di fatto - rilievo piani altimetrico;
5. Uso del suolo di progetto;
6. Uso del suolo di progetto - indicazione delle dotazioni territoriali dell'ambito APS.i2, indicazione delle aree di cessione da parte del privato Attuatore;
7. Tipologie edilizie - piante;
8. Tipologie edilizie - profili di fatto;
9. Tipologie edilizie - profili di progetto;
10. Relazione tecnica descrittiva e delle aree verdi;
11. Documentazione fotografica con indicazione punti di presa;
12. Norme tecniche di attuazione del PUA;
13. Schema convenzione urbanistica;
14. Computo metrico estimativo delle opere edilizie per la realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal P.U.A. - aree oggetto di cessione;
15. Progetto del verde - uso del suolo di fatto con indicazione delle alberature esistenti;
- 15.a Progetto del verde - uso del suolo di progetto e impianto di irrigazione;
16. Impianti a rete - telecomunicazioni;
17. Impianti a rete linee elettriche Enel - stato di fatto;
- 17a. Impianti a rete linee elettriche Enel - stato di progetto;
18. Impianti a rete - fognature e piazzola RSU stato di fatto;
- 18a. Impianti a rete - fognature e piazzola RSU stato di progetto;
19. Impianti a rete - acquedotto stato di progetto;
20. Impianti a rete - gas B.P. stato di progetto;
21. Impianti a rete - illuminazione pubblica stato di progetto;
22. Indagine ambientale - caratterizzazione del sottosuolo nelle aree oggetto di cessione;
23. Valutazione impatto acustico;
24. Relazione geologica;







25. Rapporto preliminare ai fini VAS-VALSAT come previsto dal D.Lgs 152/06 e s.m.i.;

approvati con Delibera di Giunta Comunale di Sassuolo n. _____ del _____ e depositati agli atti presso _____

ART. 3 *NORMATIVA E DATI PROGETTUALI*

La redazione del P.U.A. in oggetto è stata eseguita in attuazione del P.O.C. approvato con deliberazione di C.C. n°70 del 21/12/2010 in cui è individuato l'ambito denominato "APS.i2 FINCIBEC" scheda n°27, nonché dell'atto di accordo stipulato tra le parti ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i. come indicato nelle premesse.

Tutti i parametri urbanistici ed edilizi degli interventi in progetto sono definiti nella tabella "Verifica dei parametri urbanistici / edilizi" riportata nella Tavola n. 5 "Uso del Suolo stato di progetto" che si allega.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI / EDILIZI DI PROGETTO				
LEGENDA DI PROGETTO	INDICI / PARAMETRI	PROPRIETA' COMUNE DI SASSUOLO	PROPRIETA' FINCIBEC S.p.A.	AMBITO APS.i2 TOTALI
	ST (superficie territoriale)	20.475,00 MQ.	115.295,00 MQ.	135.770,00 MQ.
DOTAZIONI TERRITORIALI				
	P1 5% di ST = 135.770,00 x 5% = 6.788,50 MQ.	6.945,00 MQ.		6.945,00 MQ.
	V 10% di ST = 135.770,00 x 10% = 13.577,00 MQ.	1.415,00 MQ.	12.165,00 MQ.	13.580,00 MQ.
				
	Viabilita'	1.465,00 MQ.	1.320,00 MQ.	2.785,00 MQ.
	Aree per calcolo diritti edificatori	10.650,00 MQ.	101.810,00 MQ.	112.460,00 MQ.
SUPERFICIE COMPLESSIVA (massima edificabile)				
	SC 0,50 di SF = 112.460,00 x 0,50 = 56.230,00 MQ.	3.400,00 MQ. (*)	52.830,00 MQ. (%)	56.230,00 MQ.
				
	Q max (rapporto di copertura)			
	Q max 0,50 SF = 112.460,00 x 0,50 = 56.230,00 MQ.	1.860,00 MQ.	49.485,00 MQ.	51.345,00 MQ.
	H max			
	15,00 MT.	< 15,00 MT.	< 15,00 MT.	< 15,00 MT.
	30,00 MT.	< 30,00 MT.	< 30,00 MT.	< 30,00 MT.
	per magazzini automatizzati, volumi tecnici e impianti			

(*) la presente potenzialita' edificatoria è da intendersi comprensiva della SC impegnata dal complesso di "Casa Fantini". Eventuali diritti edificatori residui potranno essere trasferiti in ambiti urbanisticamente compatibili

(%) massima edificabilita' da accordo art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i.

ART. 4 *REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI*

E' facoltà del Soggetto Attuatore e del Comune effettuare l'intervento in più stralci funzionali. L'attuazione del primo stralcio funzionale sarà subordinato al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Ai titoli Abilitativi si applicheranno le norme urbanistiche ed edilizie vigenti al momento del rilascio.

ART. 5 *IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE*

Come riportato nell'atto di accordo citato al comma 12 delle premesse il Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione dovrà:

5.1 corrispondere al Comune l'importo della compensazione finanziaria valutata a corpo in complessivi € 729.164,00 (diconsi euro settecentoventinovemilacentosessantaquattro/00) discende dal valore unitario di stima, ricavato dal tecnico dipendente di SGP s.r.l., incaricato dal Comune di Sassuolo, con apposita Relazione di Stima del 10/10/2013, assunta agli atti con protocollo n°31052 del 23/10/2013.

Tale compensazione tiene conto sia della non equa ripartizione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione quali parcheggi e viabilità, sia all'incremento della potenzialità edificatoria privata per mq 3.350 di SC e ottenuta in parte dalla localizzazione prevalente delle opere di urbanizzazione su area comunale, in parte dal riconoscimento dei diritti edificatori maturati su aree retrocesse e su aree comunali;

5.2 cedere gratuitamente al Comune, previo frazionamento a propria cura e spese, le aree per opere di urbanizzazione per un'estensione di mq. 13.485,00 come individuate nella Tavola n. 6.

Tali aree dovranno essere liberamente accessibili, prive di manufatti e materiali di risulta, con la sola esclusione degli impianti attualmente esistenti, in buono stato di manutenzione vegetativa, il tutto sottoscritto in apposito verbale di collaudo.

Le superfici indicate al presente comma e negli elaborati grafici potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;

5.3 alla realizzazione di un idoneo spazio di parcheggio ad uso esclusivo della struttura pubblica denominata "Casa Fantini", dotazione quantificata in complessivi mq. 380,00, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale su aree che la stessa metterà a disposizione con apposito atto amministrativo. La sistemazione al suolo prevederà l'asportazione dello strato di terreno vegetale superficiale provvedendo alla successiva stesura di idoneo cassonetto in ghiaia;

5.4 a farsi carico della manutenzione periodica delle aree di cessione interne al comparto e destinate a fascia verde di mitigazione, lungo il Torrente Fossa ed il Canale di Modena, da effettuarsi nel rispetto delle indicazioni fornite dagli uffici competenti anche

successivamente all'acquisizione al patrimonio comunale delle stesse per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Le opere di manutenzione dovranno garantire il "buono stato conservativo" delle opere oggetto di cessione attraverso lo svolgimento degli interventi di :

- sfalcio erba con relativa pulizia prevedendo un numero di interventi annui in grado di assicurare un'altezza massima del tappeto erboso di 30/35 cm.;
- verifica e controllo del corretto funzionamento dell'impianto irriguo posto a servizio delle essenze arboree; rimarranno a carico dell'Amministrazione Comunale gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o riparazione non imputabili ad incuria del soggetto incaricato del controllo;
- sostituzione degli esemplari arborei non vegeti per un periodo di tre anni dal loro impianto;
- potatura di contenimento, ristrutturazione e rimonda del secco delle essenze arboree;
- scerbatura e risagomatura di siepi e cespugli;

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde pubblico, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi :

- manuale d'uso
- manuale di manutenzione
- programma di manutenzione

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

ART. 6 *IMPEGNI DEL COMUNE*

Come riportato nell'atto di accordo citato al comma 12 delle premesse il Comune si impegna a:

- 6.1 retrocedere al Soggetto Attuatore un'area per complessivi mq. 1.400,00, previo frazionamento a cura e spese del Soggetto Attuatore, in conformità al P.S.C./P.O.C., che hanno superato la previsione di viabilità introdotta dalla previgente strumentazione urbanistica e mai attuata. L'area come previsto nella scheda di P.O.C. costituirà viabilità privata interna e concorrerà al calcolo della potenzialità edificatoria a carico del Soggetto Attuatore. La retrocessione avverrà tramite apposito atto da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore, ad avvenuto collaudo della nuova viabilità per il collegamento con la Via Valle d'Aosta ed il fabbricato catastalmente censito al foglio 7 mappale 429 e relative aree di proprietà di cui ai mappali 268, 269, 272 e 12 di detto Foglio;

- 6.2 accettare in conformità ai parametri previsti nella scheda di P.O.C., un assetto urbanistico che riconosca alla Superficie fondiaria privata una potenzialità edificatoria pari a mq. 52.830,00 di Superficie Complessiva;
- 6.3 precedere un utilizzo della rimanente potenzialità edificatoria maturata su aree comunali secondo gli indici previsti dal P.O.C. internamente al comparto per un massimo di mq. 3.000,00 di Superficie Complessiva oltre a quella impegnata nel complesso denominato "Casa Fantini". Eventuali diritti edificatori residui potranno essere trasferiti in ambiti urbanisticamente compatibili;
- 6.4 mettere a disposizione del Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, mediante apposito verbale di immissione in possesso, le aree necessarie alla realizzazione delle infrastrutture e delle urbanizzazioni esterne all'area che rimane proprietà privata del Soggetto Attuatore.
- 6.5 Consentire al soggetto attuatore in virtù dell'accordo di cui al punto 12 delle premesse, in attesa dell'approvazione del PUA, di eseguire opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni sull'area destinata al nuovo insediamento produttivo, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità e realizzate secondo tutti i criteri dell'arte nel rispetto della normativa vigente.

ART. 7 DOTAZIONI TERRITORIALI D'AMBITO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 7.1 Dotazioni territoriali esistenti

Al soddisfacimento dello standard richiesto relativo ai parcheggi pubblici concorrerà anche la superficie propria dell'area già attualmente attrezzata a parcheggio pubblico in fregio alla Via Valle d'Aosta per una superficie catastale complessiva pari a mq. 2.700,00 costituita dai mappali 169 e 23 sub. 5 di cui al Foglio 7, di proprietà del Comune di Sassuolo.

Art. 7.2 Realizzazione opere di Urbanizzazione Primaria

Il Soggetto Attuatore si obbliga a progettare e realizzare a propria cura e spese tutte le opere per l'urbanizzazione delle aree previste dal presente P.U.A. siano esse interne o esterne al comparto, che saranno oggetto di apposita richiesta di Titolo Abilitativo, da rilasciarsi in forma gratuita, comprensivo di tutti gli elaborati tecnici approvati dalle aziende fornitrici dei servizi.

Nel dettaglio le opere di urbanizzazione consisteranno in:

- 7.2.1. viabilità per circa mq. 910,00 quale prolungamento della sede stradale asfaltata di via Valle d'Aosta in direzione nord;

- 7.2.2 parcheggi pubblici per circa mq. 4.420,00, al netto della dotazione esistente indicata al precedente comma 7.1., compresa la riorganizzazione della parte esistente dell'area da destinare a parcheggio pubblico in direzione N-E al fine di ottenere una soluzione finale omogenea come indicato negli elaborati grafici;
- 7.2.2 viabilità per circa mq. 1.740,00 per la creazione di una nuova strada di collegamento con la Via Valle d'Aosta al servizio dell'immobile catastalmente censito al Foglio 7 mappale 429 e relative aree di proprietà di cui ai mappali 268, 269, 272 e 12 di detto Foglio.
Tale nuova viabilità sarà realizzata come strada campestre;
- 7.2.3 viabilità per circa mq. 1.815,00 per la creazione di un sistema di percorsi ciclopedonali lungo il Torrente Fossa ed il Canale di Modena.
In considerazione della presenza di infrastrutture esistenti in fregio al Canale di Modena consistenti in un tratto di un metanodotto interrato, gruppi valvole, camerette di consegna delle utenze, nonché della peculiare conformazione morfologica del terreno nel suo stato di fatto in direzione sud-ovest (zona in cui è presente un dislivello sul confine di proprietà di circa mt. 1,50), il Soggetto Attuatore garantisce la piena disponibilità alla realizzazione dell'opera, fatti salvi eventuali oneri aggiuntivi per l'esecuzione di opere accessorie richieste dall'ente gestore della rete gas esistente in loco (eventuali messe in sicurezza delle condotte, interventi su gruppi valvole ecc.);
- 7.2.4 rete fognaria per la raccolta e smaltimento delle acque bianche;
- 7.2.5 spazi attrezzati per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- 7.2.6 rete di distribuzione dell'acqua;
- 7.2.7 rete di distribuzione del gas;
- 7.2.8 rete di distribuzione dell'energia elettrica ed impianto di pubblica illuminazione a servizio delle aree da destinarsi a parcheggio, lungo i percorsi stradali e ciclopedonali;
- 7.2.9 rete di distribuzione delle telecomunicazioni;
- 7.2.10 un sistema di videosorveglianza;
- 7.2.11 attrezzatura degli spazi da destinarsi a verde pubblico.

Le superfici indicate al presente comma e negli elaborati grafici potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento.

Art. 7.3 *Specificazioni in riferimento all'interazione tra le opere di Urbanizzazione Primaria indicate al precedente comma 7.2.3 e nuova costruzione di un attraversamento carroio*

***privato sul Canale di Modena di cui alla richiesta di Valutazione Preventiva PRAT.
SUAP 770/2014, PRAT. SUE 2014/486 PROT. N. 33459 del 03/10/2014***

La previsione di realizzazione del percorso ciclopedonale in fregio al Canale di Modena non dovrà essere causa ostativa alla creazione del nuovo attraversamento carroia privato previsto dalla valutazione preventiva e riportato negli elaborati tecnici costituenti il presente P.U.A.; i tracciati in progetto potranno coesistere a raso. A tal fine la realizzazione delle infrastrutture in progetto sarà preventivamente concordata con i competenti uffici comunali.

***ART. 8 TEMPISTICHE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA***

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il permesso di costruire di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel termine massimo di **sei mesi** dalla stipula della convenzione attuativa. La realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria avverrà previo rilascio di apposito di Titolo Abilitativo, da rilasciarsi in forma gratuita, e comunque con tempistiche tali da garantire l'ultimazione delle opere entro e non oltre:

8.1 4 (quattro) anni per parcheggi e viabilità;

8.2 6 (sei) anni per opere a verde e percorsi ciclopedonali;

dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica e comunque entro 3 (tre) anni dal rilascio del Permesso di Costruire salvo eventuali proroghe.

***ART. 9 MODALITA' DI ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA***

Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare al Comune di Sassuolo congiuntamente alla data di inizio lavori, il nominativo del Direttore dei Lavori e quello della Impresa Esecutrice come richiesto dalle vigenti normative di settore.

A prescindere dai controlli esercitati dal Soggetto Attuatore e dalla Direzione dei Lavori il Comune potrà, durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione provvedere al controllo necessario e ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione sarà inoltrata a cura del Soggetto Attuatore apposita comunicazione di fine lavori richiedendo la visita di collaudo; è ammessa l'eventuale mancanza di eventuali specie arboree di nuovo impianto, previste dal progetto esecutivo del verde, qualora la richiesta sia inoltrata in un periodo dell'anno non idoneo alla messa a dimora delle essenze tale da compromettere l'eventuale attecchimento delle stesse.

L'atto di collaudo qualora non possa essere svolto dalla struttura comunale per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscono lo svolgimento, potrà essere svolto da un professionista incaricato dall'Amministrazione Comunale con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico del Soggetto Attuatore.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere rilasciato tempestivamente e comunque entro _____ mesi dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere medesime, sempreché le opere realizzate non vengano contestate.

La presa in carico delle opere da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà avvenire entro _____ mesi dal collaudo definitivo. Su apposita richiesta del Soggetto Attuatore in considerazione delle differenti tempistiche massime nella realizzazione delle opere di Urbanizzazione Primaria, descritte al precedente art. 8, nonché al fine dell'eventuale rilascio dell'agibilità di parte degli interventi edificatori previsti nel P.U.A., potrà essere rilasciato il collaudo parziale. Il rilascio di tale verbale di collaudo comporterà la riduzione della garanzia fideiussoria che dovrà garantire unicamente l'importo relativo alle sole opere di Urbanizzazione Primaria ancora da collaudare.

ART. 10 SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA E DI PARTE DELLA COMPENSAZIONE FINANZIARIA

Come riportato nell'atto di accordo citato al comma 12 delle premesse l'importo di tutte le opere di Urbanizzazione Primaria a servizio dell'intero Ambito, valutato con apposito computo metrico estimativo, sarà ripartito tra il Soggetto Attuatore ed il Comune in proporzione ai diritti edificatori riconosciuti.

In considerazione del fatto che tutte le opere di Urbanizzazione Primaria saranno eseguite dal Soggetto Attuatore allo stesso saranno riconosciuti i seguenti scomputi:

- la quota imputabile al Soggetto Attuatore sarà riconosciuta a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Primaria all'atto della richiesta dei singoli Titoli Abilitativi per la realizzazione degli interventi di edificazione;
- la quota imputabile al Comune sarà riconosciuta a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria all'atto della richiesta dei singoli Titoli Abilitativi per la realizzazione degli interventi di edificazione;
- L'importo relativo alla realizzazione dello spazio di parcheggio ad uso esclusivo della struttura pubblica denominata "Casa Fantini", dotazione descritta al precedente art. 5, comma 5.3, valutato con apposito computo metrico estimativo sarà riconosciuta al Soggetto

Attuatore a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria all'atto della richiesta dei singoli Titoli Abilitativi per la realizzazione degli interventi di edificazione.

ART. 11 CONCESSIONI PER OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO E AUTORIZZAZIONE ALL'APERTURA DI SCAVI

Le richieste di occupazione di suolo pubblico e apertura di scavi per l'esecuzione delle opere di allacci alle reti pubbliche saranno da rilasciarsi in forma gratuita.

ART. 12 ONERI A CARICO DEL RICHIEDENTE PER LA REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI IN PROGETTO

La costruzione dei nuovi corpi di fabbrica in ampliamento agli edifici esistenti e nuovi fabbricati in progetto, in conformità alle norme di Piano Urbanistico Attuativo, sarà attuata previo rilascio di apposito Titolo Abilitativo.

Il rilascio del Titolo Abilitativo sarà soggetto al versamento del Contributo di Costruzione nella misura derivante dall'applicazione delle tabelle comunali per il calcolo dello vigenti al momento del rilascio dello stesso a cui si dedurranno gli importi relativi all'esecuzione delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria come specificato al precedente art. 10.

ART. 13 GARANZIE FINANZIARIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione il Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, presta idonea garanzia fideiussoria a favore del Comune di Sassuolo pari al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, risultante dal computo metrico estimativo allegato al P.U.A.

ART. 14 AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

L'agibilità dei fabbricati in progetto previsti dal presente Piano Urbanistico Attativo potrà essere concessa qualora sia stato rilasciato il certificato di collaudo o di collaudo parziale, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza.

ART. 17 TERMINI DI VALIDITA' DELLA PRESENTE CONVENZIONE URBANISTICA E DEL RELATIVO PROGRAMMA EDIFICATORIO

Anche nel caso in cui alcuni contenuti del presente Piano Urbanistico Attuativo, definitivamente approvato e convenzionato, siano difformi rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici

comunali; all'interno del perimetro del P.U.A. sino alla completa attuazione dei contenuti dei medesimi strumenti attuativi e di loro varianti che non comportano modifiche al perimetro, agli indici di fabbricabilità e alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico, anche nel caso in cui le opere di urbanizzazione risultino ultimate e collaudate con apposito verbale restano in vigore i parametri urbanistici ed edilizi fissati dal P.U.A. per il completamento del piano.

ART. 18 *RAPPORTI TRA LA DITTA STIPULANTE ED I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA*

In caso di alienazione parziale e/o totale delle aree e degli immobili di cui alla presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore ed il Comune si impegnano ad inserire negli atti di trasferimento clausola obbligatoria del rispetto degli oneri e degli obblighi di cui al presente atto da parte dell'acquirente e dei suoi aventi causa.

ART. 19 *ONERI E SPESE*

Sono a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese di stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto per il quale saranno richieste l'esenzioni fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

ART. 20 *CONTROVERSIE*

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione che non fosse possibile risolvere bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Modena.

Sassuolo, li _____

IL COMUNE _____

IL SOGGETTO ATTUATORE _____