

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE
AMBITO “AR (S-F) EX CISA-CERDISA”

SUB AMBITO C



COMUNI DI SASSUOLO
FIORANO MODENESE



P.U.A IN VARIANTE
AMBITO “AR (S-F) EX CISA-CERDISA”
SUB AMBITO C

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

I Tecnici Progettisti:

ING. ELKE CORRADINI

STUDIO
ELKE CORRADINI
INGEGNERE

ARCH. ANUSCA RONCAGLIA

studio architetti
roncaglia & sola

Ing. Federico Salardi

 **ingegneri riuniti**
Ingegneria Architettura Ambiente

Gennaio 2018 - Aprile 2018

ELABORATO 3

**SCHEMA DI CONVENZIONE DEL POC VALENZA DI PUA E VARIANTE SUCCESSIVA
DEL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE RELATIVO AL PROGRAMMA DI
RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO "AR S-F EX CISA-CERDISA"
SUB AMBITO "C"**

Il giorno _____ in - _____ (), presso _____ in Via _____ n. ____.
(data)

davanti a me dott. _____ notaio iscritto nel Ruolo del Distretto
Notarile di _____ con residenza in _____, sono comparsi i signori:

_____, nato a _____, Dirigente dell'Area Tecnica del
Comune di Sassuolo, residente per la carica presso il Municipio di Sassuolo (MO), Via
Fenuzzi n. 5, C.F. / P.IVA 00235880366; nel nome e per conto ed in legale
rappresentanza del Comune predetto autorizza il presente atto con delibera del Consiglio
Comunale n. _____ del _____;

_____, nato a Modena il 17 luglio 1972, Dirigente dell'Area Tecnica
del Comune di Fiorano Modenese, residente per la carica presso il Municipio di Fiorano
Modenese (MO), piazza C.Menotti n.1, C.F. 84001590367 - P.IVA 00299940361; nel
nome e per conto ed in legale rappresentanza del Comune predetto autorizza il presente
atto con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del
_____;

e

_____, nata a _____ C.F. _____ in qualità di
legale rappresentante delle " _____", con
sede a _____; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di
Amministrazione con delibera in data _____;

_____, nata a _____ il _____ C.F. _____
_____ in qualità di legale rappresentante di _____, con sede a _____
_____; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione con
delibera in data _____;

_____, nato a _____ il _____, in qualità di
amministratore delegato di " _____." con sede in _____
_____, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di
_____, domiciliato per la carica ove appresso; in forza dei poteri conferiti dal
Consiglio di Amministrazione con delibera in data _____;

(di seguito denominati soggetti attuatori)

PREMESSO

- che le aree oggetto di POC sono identificate catastalmente come segue:

- che le aree di proprietà pubblica sono aree occupate principalmente da viabilità esistente;
- che le aree in proprietà a [REDACTED] hanno una consistenza complessiva di mq 325.271 di cui 198.386 mq nel Comune di Sassuolo (61,0% del totale) e 126.885 mq nel comune di Fiorano Modenese (39,0% del totale).
- che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] partecipano ai costi ed oneri per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 63% del totale e che [REDACTED] partecipa ai costi ed oneri per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 37% del totale;
- che il Comune di Sassuolo ha approvato con Del. C.C. n. 65 e n. 66 del 23/07/2007 il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., entrato in vigore in data 21/11/2007 e successivamente modificato con Del. C.C. n.38 del 30/07/2013;
- che il Comune di Fiorano Modenese ha approvato con Del. C.C. n. 18 del 14/04/2005 e Del. C.C. n. 107 del 29/11/2007 per il solo Ambito AR S-F (CISA-CERDISA) il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., successivamente modificato con Del. C.C. n. 37 del 11/07/2013;
- che in data 30.06.2015 è stato sottoscritto accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Sassuolo, Fiorano Modenese e [REDACTED] [REDACTED] con l'obiettivo di consentire il recupero e la riqualificazione ambientale e generale dell'area, utilizzare al meglio il territorio per la comunità, promuovere un intervento di natura commerciale in base agli obiettivi definiti dai PSC, contribuire ad una programmazione generale degli interventi, definire gli obiettivi generali per la riqualificazione della porzione urbana di Mezzavia.
- che con l'accordo sottoscritto è stato definito uno schema di progetto generale, definito schema direttore, che riguarda la totalità delle aree del sub ambito centrale e del sub ambito Mezzavia, che ha rappresentato un vincolo preciso per quanto riguarda gli schemi della rete infrastrutturale di viabilità.
- che in data 26/06/2015 è stato approvato accordo territoriale n. 84, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., tra i due Comuni e la Provincia nel quale è stata disciplinata anche la modalità di presentazione di titoli abilitativi che dovessero riguardare aree ricomprese in entrambi i comuni.
- che il Comparto AR S-F ex Cisa-Cerdisa è assoggettato a POC ed è suddiviso in 4 Sub-Ambiti (Elaborato C):
 - Sub Ambito A centrale Sud, con un'estensione di mq 130.927, individuato all'interno dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, di cui 127.413 mq in Aree private e 3.514 mq in aree pubbliche.
 - Sub Ambito B centrale Nord, con un'estensione di mq 130.985, tutto individuato all'interno del Comune di Fiorano Modenese ,di cui 108.262 mq in aree private e 22.723 mq in aree pubbliche. L'ambito centrale Nord comprende al suo interno

anche l'area destinata a Parco Pubblico della superficie di complessivi mq 19.100 da assoggettare a PUA da presentare entro i termini stabiliti nella presente convenzione.

• **Sub Ambito C polo funzionale commerciale, con un'estensione di 87.257 mq, di cui 72.865 mq. in Comune di Sassuolo e mq. 14.392 in Comune di Fiorano.**

- Sub Ambito D Mezzavia – via Adda con un'estensione di 32.741 mq ricompreso nel Comune di Sassuolo, che comprende proprietà private per un'area di 26.113 mq e proprietà pubbliche del Comune di Sassuolo per 6.628 mq.

- che il primo stralcio funzionale, relativo al Sub ambito C, può essere attuato nel rispetto dei PSC e delle norme vigenti, mentre per ogni altro intervento successivo si dovrà procedere con l'approvazione di specifici PUA per stralci funzionali ed in particolare i sub ambiti A-B-D verranno attuati mediante specifici PUA, mentre il sub ambito C, polo funzionale commerciale, è attuato in conformità al POC con valore di PUA approvato con delibera C.C. del comune di Sassuolo n. 19 del 30.03.2017 e approvato con delibera C.C. di Fiorano Modenese n. 15 del 30.03.2017 , oltre alla successiva Variante presentata presso il comune di Sassuolo in data 29/01/2018 con protocollo n.3805 e presso il comune di Fiorano Modenese in data 29/01/2018 con protocollo n.1692.

- che le aree, sulle quali sarà attuata la previsione urbanistica/edilizia descritta dagli elaborati progettuali della Variante del PUA, allegati alla presente convenzione, sono state oggetto di bonifica sia per quanto riguarda le parti fuori terra (rimozione di coperture in cemento amianto) che per le parti entro terra e sono libere da manufatti edili di qualsiasi tipo, in ottemperanza a quanto previsto nel citato accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

- che le opere di urbanizzazione delle aree saranno oggetto di apposita richiesta di Permesso di Costruire, completa di tutti gli elaborati tecnici approvati dalle aziende fornitrici dei diversi servizi;

- che le aree di urbanizzazione di proprietà comunale risultano in continuità fisica e funzionale con le aree di urbanizzazione in proprietà ai soggetti privati;

- che la documentazione presentata contiene il progetto delle opere in carico ai Soggetti Attuatori, progetto necessario a garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;

- che il POC con Valenza di PUA per il Sub Ambito C risulta conforme alla disciplina urbanistica-edilizia, come asseverato dai tecnici progettisti Ing. Danilo Dallari e Arch. Giuseppe Gervasi e verificato dai competenti Servizi;

- che il Piano Urbanistico Attuativo in Variante per il Sub Ambito C risulta conforme alla disciplina urbanistica-edilizia, come asseverato dai tecnici progettisti Ing. Elke Corradini e Arch. Anusca Roncaglia e verificato dai competenti Servizi;

- che all'interno del perimetro del Sub Ambito "C" erano presenti edifici, classificati nelle tavole di RUE come ES (edifici storici), con relative aree pertinenziali, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Sassuolo al Fg. 32 mappali 140 – 141 – 142 – 143 – 170. Con una specifica variante di PSC approvata in data sono stati rimossi i vincoli della classificazione del RUE e con la **Pratica edilizia protocollo n. ... del** si è

provveduto alla demolizione di tali fabbricati.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

ART.1.OGGETTO – OBBLIGHI GENERALI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

I soggetti attuatori come sopra rappresentati, dichiarano e riconoscono in proprio e per i loro successori ed aventi causa, di assumere i seguenti patti e obbligazioni convenuti per la realizzazione dell'intervento convenzionato.

I soggetti attuatori restano obbligati per sé, successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione, con obbligo di tempestiva comunicazione al Comune di qualsiasi modificazione dell'assetto proprietario.

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 prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena accettazione alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenziosi nei confronti degli atti dei Comuni finalizzati e conformi alla stessa.

La presente convenzione regola i contenuti, gli obblighi, le modalità attuative e i programmi di realizzazione degli interventi previsti dal POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" con effetto di piano urbanistico attuativo (PUA e Variante successiva) relativo al sub ambito C, da realizzare sull'area estesa per complessivi 87.257 mq, cartograficamente determinati, oltre alle opere di sistemazione e adeguamento di aree pubbliche esterne al comparto, come meglio precisato nelle norme tecniche di attuazione del PUA medesimo. La medesima convenzione regola inoltre gli impegni che il soggetto attuatore C.I.S.F. spa si assume in relazione alla cessione gratuita al Comune di Sassuolo e al Comune di Fiorano Modenese delle aree fondiarie ricomprese rispettivamente nel sub ambito A e nel sub ambito B, come prescritto all'art. 7 delle norme di POC, nonché alla realizzazione e cessione al Comune di Fiorano Modenese del parco pubblico ricompreso nel sub ambito B, secondo le disposizioni contenute all'art. 8 delle norme di POC.

ART.2. COMPARTO DI INTERVENTO

Le parti danno atto che il comparto urbanistico oggetto dell'intervento convenzionato identificato dal sub ambito C ricompreso nel POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" è costituito dalle aree come di seguito identificate:

1) Aree ricomprese nel territorio del Comune di Sassuolo:

Proprietà Coop Alleanza 3.0 - Fg.32 Mapp. 191+192+184+193

Proprietà E- distribuzione -Fg.32 Mapp. 159

Proprietà ARCA S.p.A - Fg.32 Mapp. 199

Proprietà CISF S.p.A - Fg.32 Mapp. 170,183,194,195,196,197,198

Aree pubbliche del Comune di Sassuolo, accatastate come "strada": parte di Via Mazzini, tratto finale di Via Adige;

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 72.865 mq,

2) Aree ricomprese nel territorio del Comune di Fiorano Modenese:

Proprietà Coop Alleanza 3.0 - Fg.10 Mapp. 364

Proprietà CISF S.p.a. - Fg.10 Mapp.363 (parte)

Aree pubbliche del Comune di Fiorano Modenese, accatastate come "strada": parte di via Via San Francesco e Via Lamarmora ;

per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 14.392 mq,.

Complessivamente, la Superficie Territoriale del sub ambito C, oggetto della presente convenzione, è pari a 87.257 mq.

ART.3. BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI E ATTIVITA' EDILIZIA

Si prende atto che in data 16.02.2017 con atto DET-AMB-2017-767 da parte di ARPAE è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica del I Stralcio del sito contaminato denominato "Ex Cisa 1 – Ex Cisa 2 – Ex Cerdisa 6" compreso nell'ambito "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa". Tale certificazione ha stralciato le aree sulle quali la presenza di elettrodotti Enel e condotta irrigua ha impedito il completamento della bonifica (aree identificate come "Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel"): quest'ultimo dovrà essere effettuato prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione in modo da potere completare la bonifica dopo lo spostamento delle linee elettriche insistenti nelle aree oggetto di bonifica.

I lavori di urbanizzazione del sub ambito C potranno essere iniziati con esclusione delle parti interessate dallo Stralcio I bis, dove si potrà intervenire solo ad avvenuto collaudo di bonifica dello stesso Stralcio I bis. I titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e gli altri titoli abilitativi degli interventi edilizi, che interessano l'area dello Stralcio I bis, potranno essere rilasciati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio, ma i lavori ricadenti sulle aree dello Stralcio I bis potranno avere inizio solamente a collaudo avvenuto della bonifica dello stesso Stralcio I bis.

Come prescritto nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., stipulato in data 30 giugno 2015 fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese ed i soggetti attuatori. *"In caso risultasse la presenza, in tali aree, di residui di fanghi ceramici o altre sostanze*

ritenute dannose per la salute e l'ambiente, la proprietà delle aree si impegna a predisporre un piano di bonifica da sottoporre agli organi competenti per l'approvazione di eventuali interventi di bonifica da attuarsi, con modalità e tempistiche condivise con gli enti stessi, come di seguito descritto: Inizio Lavori demolizione edifici presenti nell'area del 1° stralcio entro il 01.01.2016 ed eventuali bonifiche del terreno da attuare contestualmente, non appena ottenute le necessarie autorizzazioni; data presunta di fine lavori bonifiche 1° stralcio 30.06.2016, data in cui è previsto l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio. L'inizio lavori delle demolizioni degli edifici e in successione delle eventuali bonifiche del terreno della parte restante dell'intero ambito centrale, dovrà coincidere con la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio commerciale, ipotizzata per il 30.06.2016. Le operazioni di demolizione dovranno essere ultimate entro 16 mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio e le opere di bonifica sull'intero ambito AR dovranno essere completate entro 30 mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub ambito C.”

Si precisa che le restanti opere di bonifica si attueranno secondo stralci di cui il primo in ordine di esecuzione – denominato “Stralcio II A – striscia di verde pubblico sul confine est dello stralcio I” – comprenderà la completa bonifica dell'area destinata a parco pubblico situata al confine est del sub ambito C, la cui realizzazione è disciplinata al successivo art. 9 della presente convenzione. I tempi per l'attuazione della bonifica di tale stralcio dovranno garantire le tempistiche di approvazione e realizzazione del progetto del parco pubblico, come espressamente indicato all'art. 9 sopra citato.

Il Piano di bonifica dello Stralcio I bis e IIA è stato approvato con atto ARPAE SAC Determina Dirigenziale n. DET-AMB-2018-1207 del 09/03/2018.

ART.4. REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI

E' consentita la facoltà dei soggetti attuatori di dare corso all'intervento edificatorio e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'Art. 7 per stralci funzionali, come di seguito individuati e come risultano evidenziati nella “tavola 06 Planimetria generale di progetto”:

I STRALCIO – II STRALCIO - III STRALCIO

- Nel **I STRALCIO** si darà attuazione ai lotti 1 e 3 con la realizzazione di una quota di Sc massima pari mq. 14.433. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, verde pubblico e parcheggi pubblici, come individuate nel PUA di variante.
- Nel **II STRALCIO** si darà attuazione al Lotto 2 con la realizzazione di Sc massima di 1.000 mq. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: strada di accesso al lotto, parcheggi pubblici, pedonali e verde pubblico come individuate nel PUA di variante.
- Nello **III STRALCIO** si darà attuazione al completamento dell'edificazione dei lotti 1 e 3 con la realizzazione della Sc massima residua consentita pari a 5.567 mq, che completa la Sc totale prevista nel POC per questo Sub Ambito C. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: parcheggi pubblici relativi

al III stralcio realizzati al di sotto dei parcheggi pubblici previsti a raso per il I stralcio, come individuate nel PUA di variante.

ART.5. CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano a cedere ai Comuni, gratuitamente tutte le aree destinate ad urbanizzazione, descritte nella “tavola 08 Planimetria aree di cessione” del PUA in variante, alla stipula della presente convenzione. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti, in accordo con il Comune, per consentirne la cessione contestualmente alla firma della convenzione. Le aree oggetto di cessione, anche dopo l'avvenuta acquisizione da parte delle rispettive Amministrazioni Comunali di Sassuolo e Fiorano, resteranno comunque in disponibilità temporanea dei soggetti attuatori per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Più precisamente, i soggetti attuatori si impegnano a cedere gratuitamente ai Comuni le aree per infrastrutture come di seguito descritte:

I stralcio: aree destinate alla viabilità e percorsi ciclo-pedonali, in Comune di Sassuolo e in Comune di Fiorano Modenese; aree per verde pubblico pari 13.888 mq; aree per parcheggi di urbanizzazione primaria pari a 5.773 mq.

II stralcio : aree destinate a parcheggi pubblici pari a 400 mq.

III stralcio: aree destinate a parcheggi pubblici pari a 2.227 mq, rampe e scale in interrato.

Le aree sopra citate, quando saranno completate secondo i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, dovranno essere oggetto di collaudo per il completamento delle opere ivi insistenti.

I soggetti attuatori si obbligano a includere negli atti di vendita di porzioni di terreno o fabbricati le servitù perpetue ed inamovibili a favore di aziende erogatrici e di enti gestori, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti e altri servizi che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria o di allacciamento; si impegnano inoltre, per sé e per i successivi aventi causa, ad includere negli atti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle aziende i locali eventualmente necessari per l'allestimento di cabine elettriche, qualora la richiesta di potenza da parte dell'acquirente stesso o successivi aventi causa, superi le previsioni originarie del progetto.

ART.6. MODALITA' DI ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione descritte nelle tavole 04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,16.1,17,18,19,20,21,22 del PUA in variante oltre alle opere esterne al comparto di intervento, indispensabili ai fini della funzionalità e del collaudo delle proprie opere.

I soggetti attuatori si impegnano a presentare a ciascun Comune entro sei mesi dalla stipula della presente convenzione l'istanza per ottenere il rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione descritte alle tavole sopra indicate.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione; in caso di mancata realizzazione delle stesse da parte dei soggetti attuatori nei tempi convenuti, i Comuni interverranno, ognuno per la propria parte, in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 10.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori, sotto l'alta sorveglianza dagli Uffici Tecnici Comunali o degli enti gestori cui spetta il collaudo finale delle opere. Al termine del programma edilizio, prima della richiesta di collaudo, i soggetti attuatori si obbligano a ripristinare le urbanizzazioni esistenti modificate od eventualmente danneggiate nel corso dei lavori, secondo le disposizioni impartite dagli Uffici Tecnici Comunali o dai Gestori di tali opere.

Tutte le opere di urbanizzazione, saranno eseguite direttamente dai soggetti attuatori con le modalità indicate nella presente convenzione e in conformità agli elaborati di cui al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Tutte le opere dovranno essere realizzate entro i termini di validità del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, alla buona regola d'arte ed alle eventuali prescrizioni impartite dagli Uffici Tecnici Comunali.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dai soggetti attuatori, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici Comunali. L'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.

I Comuni non assumeranno la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse, fino all'avvenuto collaudo delle medesime.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre, i soggetti attuatori, qualora si avvalgano di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovranno curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia antimafia. I soggetti attuatori si impegnano a fornire ai Comuni il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle stesse, impegnandosi al rispetto del medesimo e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

Entro la comunicazione di inizio lavori i soggetti attuatori dovranno procedere a nominare un collaudatore su indicazione delle Amministrazioni Comunali e comunque nel rispetto della normativa prevista per il collaudo delle opere pubbliche. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà sottoposta alla vigilanza ed al collaudo tecnico-funzionale, anche in corso d'opera, del collaudatore; è a carico dei soggetti attuatori l'onere di sottoscrizione del contratto e del pagamento delle relative competenze del collaudatore.

I soggetti attuatori si impegnano, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2012. Di tale progetto deve essere fornita copia ai relativi Comuni, oltre che in

formato cartaceo certificato da professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale.

Ad avvenuta ultimazione delle opere i soggetti attuatori dovranno darne comunicazione al competente Ufficio Comunale. 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 scomputato.

L'esecuzione del collaudo stesso risulterà da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro 30 gg. dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo dovrà essere approvato con gli atti dirigenziali dei Comuni interessati, entro 60 giorni dall'acquisizione agli atti del medesimo, previo sopralluogo tra D.L., collaudatore e tecnici dei comuni per la verifica in contraddittorio delle opere realizzate.

Sino all'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse rimane a totale carico dei soggetti attuatori.

ART.7. DISCIPLINA D'USO DELLE AREE PUBBLICHE E MANUTENZIONE A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Le parti concordano che resta a carico dei soggetti attuatori la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, come di seguito specificate:

- per quanto di competenza di XXXXXXXXXX
 - a) parcheggio pubblico antistante i fabbricati a servizio del complesso commerciale, in Comune di Sassuolo, pari a 4.793 mq previsti nel I stralcio, e pari a 2.227 mq previsti nel III stralcio;
 - b) area destinata a verde privato in Comune di Sassuolo, complessivamente di 2.577 mq interposta tra la nuova strada di urbanizzazione e i parcheggi pubblici definiti al punto a);

I soggetti attuatori ed i loro aventi causa, si impegnano a garantire la gestione e l'uso delle aree di proprietà comunale adibite a parcheggi, viabilità di manovra ed aiuole verdi ad esse afferenti, nel rispetto della seguente regolamentazione:

1. i soggetti attuatori ed i loro aventi causa si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria – compresi sgombero neve e pulizia delle aree e delle opere ivi insistenti per un periodo di 99 anni, salvo nuovo accordo condiviso fra le parti;
2. i soggetti attuatori e loro aventi causa riconoscono che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in questione rimane a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità diretta o indiretta, sia nei confronti di terzi, sia dei relativi comuni e degli utenti per quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione;
3. i parcheggi pubblici, descritti ai punti a) –c) devono risultare sempre gratuiti e fruibili dall'utenza pubblica; per motivi di sicurezza, è ammessa la chiusura notturna, da regolamentarsi con il competente ufficio comunale;

4. i costi dell'erogazione dell'illuminazione pubblica saranno a carico di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. Per il parcheggio pubblico di cui al precedente punto a).

ART.8. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE CISF SPA PER LA CESSIONE AL COMUNE DI SASSUOLO DELL'AREA FONDIARIA COMPRESA NEL SUB AMBITO A) E PER LA CESSIONE AL COMUNE DI FIORANO MODENESE DELL'AREA FONDIARIA COMPRESA NEL SUB AMBITO B)

Le [REDACTED] si obbligano, per sè e successori ed aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Sassuolo e al Comune di Fiorano Modenese, ai sensi dell'art. 7 delle norme di attuazione del POC, rispettivamente le aree delle dimensioni minime di circa 17.080 mq e di 10.920 mq, individuate nell'elaborato C del POC, all'interno dei sub ambiti A e B, entro 60 giorni dall'avvenuta bonifica della medesima area e comunque entro 6 mesi prima della scadenza del termine di efficacia del POC. A garanzia della cessione di tale area entro i termini indicati, le [REDACTED] [REDACTED] prestano alla stipula della presente convenzione, adeguate fidejussioni di cui al successivo art. 10; a seguito della scadenza di tali termini, i Comuni potranno intervenire in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui al sopraddetto art. 10.

Qualora nel frattempo si sia provveduto alla presentazione del PUA del sub ambito A prima del termine sopraddetto, le norme del PUA e la relativa convenzione urbanistica dovranno contenere le opportune disposizioni in merito alla cessione di tale area, ritenendosi automaticamente superati gli obblighi contenuti nel presente articolo.

ART.9. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE CISF SPA PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO PUBBLICO COMPRESO NEL SUB AMBITO B) LOCALIZZATO NEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

Le [REDACTED] si obbligano a presentare il PUA relativo al sub ambito B o suo stralcio funzionale, entro 6 mesi dall'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relativo al sub ambito C di cui alla presente convenzione: tale PUA deve prevedere la completa realizzazione del parco pubblico di circa 19.100 mq localizzato dal POC a confine con il sub ambito C.

Il Permesso di Costruire del progetto del parco pubblico dovrà essere presentato entro e non oltre 3 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica relativa al PUA sopraddetto: la realizzazione del parco dovrà essere completata entro 18 mesi dalla comunicazione di inizio lavori del Permesso di costruire per le opere del suddetto parco pubblico.

Qualora non sia rispettato il termine sopracitato di 6 mesi per la presentazione del PUA o quello di tre mesi per la presentazione del Permesso di Costruire del parco pubblico, il Comune di Fiorano Modenese potrà intervenire in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 10.

Si precisa che gli elaborati progettuali del parco pubblico allegati al progetto di PUA del

sub ambito C si intendono indicativi e che tale progetto potrà subire modifiche in sede di presentazione del PUA relativo al sub ambito B.

ART.10.GARANZIE FIDEJUSSORIE

Alla stipula della presente convenzione, vengono consegnate da parte dei soggetti attuatori idonee garanzie fidejussorie (bancarie o assicurative di primaria compagnia assicuratrice) a favore del Comune di Sassuolo e del Comune di Fiorano Modenese, con esclusione della preventiva escussione, pari alle somme dovute e come di seguito specificato:

a) fidejussione per l'importo di **3.000.000,00** euro (**tremilioni,00centesimi**) così suddivisa:

- fidejussione a carico di " [REDACTED] n. del per l'importo di [REDACTED] euro.
- fidejussione a carico di " [REDACTED] ." n. del per l'importo di [REDACTED] euro.

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come indicato all'art. 4 per il **I stralcio** attuativo (Tavola 17 Stralcio I – Planimetria di progetto), da realizzarsi nel Comune di Sassuolo. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il PUA in variante. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata separatamente tra i soggetti attuatori, in base agli accordi stabiliti tra gli stessi, fermo restando l'importo complessivo dei lavori da garantire. Le garanzie fidejussorie saranno stipulate dai soggetti attuatori senza la responsabilità in solido degli stessi. E' consentito lo svincolo parziale delle fidejussioni in attuazione agli stralci funzionali di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare. L'importo sarà rivalutato a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Le fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.

b) fidejussione per l'importo di [REDACTED] euro (unmilionequattrocentomila,00centesimi) così suddivisa:

- fidejussione a carico di " [REDACTED] n. del per l'importo di [REDACTED].
- fidejussione a carico di " [REDACTED] n. del per l'importo di [REDACTED]

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come indicato all'art. 4 per il **I e II stralcio** attuativo (Tavola 17 Stralcio I – Planimetria di progetto e Tavola 20 Stralcio II- Planimetria e tipi edilizi edificio terziario), da realizzarsi nel Comune di Fiorano. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione

costitutiva il PUA in variante. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata separatamente tra i soggetti attuatori, in base agli accordi stabiliti tra gli stessi, fermo restando l'importo complessivo dei lavori da garantire. Le garanzie fidejussorie saranno stipulate dai soggetti attuatori senza la responsabilità in solido degli stessi. E' consentito lo svincolo parziale delle fidejussioni in attuazione agli stralci funzionali di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare. L'importo sarà rivalutato a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Le fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.

- c) fidejussione n. del per l'importo dieuro (.....) a carico di "....." a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come da stralci attuativi indicati all'art. 4 riguardante il **III stralcio** attuativo (Tavola 21 stralcio I – Planimetria di progetto), da realizzarsi nel Comune di Sassuolo. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il Piano Urbanistico Attuativo. E' consentito lo svincolo parziale della fidejussione in attuazione agli stralci funzionali di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare. L'importo sarà rivalutato, qualora necessario, a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. La fidejussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.
- d) fidejussione n. del per l'importo di (trentamilaeuro e zero centesimi) a carico di per la cessione delle aree di cui all'Art. 8 entro i termini della presente convenzione e dell'eventuale rimborso delle spese che il Comune di Sassuolo dovrà sostenere in caso di mancata cessione;
- f) fidejussione n. del per l'importo di di (ventimilaeuro e zero centesimi) a carico di "....." per la cessione delle aree di cui all'Art. 9 entro i termini della presente convenzione e dell'eventuale rimborso delle spese che il Comune di Fiorano Modense dovrà sostenere in caso di mancata cessione;

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte dei relativi comuni 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 ad 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 ai comuni nel caso in cui un soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della restituzione delle medesime da parte dei relativi Comuni a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi dovuti.

ART.11.EXTRAONERI

Secondo quanto indicato all'Allegato 1 delle norme del POC, la quantificazione complessiva degli extraoneri determinata per l'intero ambito sulle aree di proprietà dei soggetti attuatori ammonta a 3.223.372,87 euro. Di questi, la somma da investire per opere nell'ambito risulta pari a 2.158.831,08 euro. Da tale somma, in conformità a quanto disposto nell'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 citato in premessa, sono detratti i costi per la realizzazione delle rotatorie di innesto della nuova strada di progetto rispettivamente su via Mazzini, in Comune di Sassuolo, e sulla Circondariale San Francesco in Comune di Fiorano Modenese, corrispondenti a 1.233.248,00 euro, così come indicato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PUA del sub ambito C. I soggetti attuatori si impegnano ad attuare opere all'interno dell'ambito AR fino alla concorrenza della quantità residua, pari a 891.049,10 euro, entro il termine di efficacia del POC.

Le valorizzazioni delle aree ricomprese all'interno del sub ambito C, così come individuate nella tabella di cui all'Allegato suddetto, corrispondenti alla quota parte di extraoneri da destinare, da parte dei Comuni, ad opere di rilevante interesse pubblico:

- al Comune di Sassuolo: **281.107,20** euro (ci cui 196.775,04 euro da investire in sito e 84.332,16 euro da destinare ad altre opere di interesse pubblico);
- al Comune di Fiorano Modenese: **10.553,99** euro (ci cui 6.332,39 euro da investire in sito e 4.221,60 euro da destinare ad altre opere di interesse pubblico).

Tali importi sono ampiamente compensati dal costo delle opere di urbanizzazione di cui al primo comma del precedente articolo.

Gli importi residui potranno essere utilizzati da CISF S.p.A. e COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop nei successivi interventi.

ART.12.CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ED AGIBILITA' DEI FABBRICATI

Il progetto urbanistico prevede, su area privata, la realizzazione di un complesso di immobili a destinazione prevalentemente commerciale per una superficie complessiva (SC) massima pari a 21.000 mq, come individuato nella "tavola 06 Planimetria generale di progetto" della Variante al PUA, secondo gli stralci attuativi indicati nell'art. 4 della presente convenzione.

Si precisa che i titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli edifici dovranno essere presentati presso le Amministrazioni Comunali competenti per territorio.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la costruzione degli edifici privati è subordinato al ritiro del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e all'avvenuta bonifica dello Stralcio I bis, come indicato al precedente art. 3.

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private dei lotti 1 e 3 non potranno essere rilasciati prima della fine dei lavori delle opere di urbanizzazione della

variante al PUA del I stralcio come indicato all'art. 6 della presente convenzione.

I certificati di conformità edilizia del Lotto 2 è vincolata inoltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al II stralcio attuativo.

I lavori di costruzione dovranno iniziare ed essere ultimati entro i termini fissati dall'atto abilitativo.

ART.13.CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI RELATIVI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA

Le parti danno concordemente atto che i Permessi di Costruire relativi alla realizzazione delle opere edilizie sui singoli lotti da parte dei soggetti attuatori, saranno onerosi, ai sensi della L.R. n. 15/2013, e che i soggetti attuatori avranno il diritto di detrarre per intero le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria, nel limite massimo del valore delle opere, come da computo metrico estimativo allegato al PdC delle stesse.

ART.14.ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL SUB AMBITO "C"

Costituiscono parte integrante della Variante al PUA Sub Ambito C - Polo Funzionale Commerciale i seguenti elaborati tecnici:

1. Relazione Piano Urbanistico Attuativo
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Schema Convenzione Urbanistica
4. Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
5. Valsat
6. Relazione illuminotecnica
7. Pareri enti gestore reti tecnologiche
8. Valutazione impatto acustico
9. Relazione compatibilità idraulica

ELABORATI GRAFICI

Tavola 01_Inquadramento urbanistico e catastale

Tavola 02_Inquadramento fotografico

Tavola 03_Rilievo piano – altimetrico

Tavola 04_Planimetria generale dei sotto servizi esistenti

Tavola 05_Planimetria del verde stato di fatto

Tavola 06_Planimetria generale di progetto

Tavola 07_Sezioni stradali

Tavola 08_Planimetria aree cessione

Tavola 09_Planimetria rete fognaria
Tavola 10_Planimetria rete idrica e gas metano
Tavola 11_Planimetria rete elettrica
Tavola 12_Planimetria illuminazione pubblica
Tavola 13_Planimetria rete telefonica
Tavola 14_Planimetria sistema di video sorveglianza
Tavola 15_Planimetria verde pubblico
Tavola 16_Profili ambientali A-B-C1-C2
Tavola 16.1_Profili ambientali D1-D2-E
Tavola 17_ Stralcio I – Planimetria di progetto
Tavola 18_ Stralcio I- Tipi edilizi centro commerciale
Tavola 19_ Stralcio I- Tipi edilizi distributore
Tavola 20_ Stralcio II- Planimetria e tipi edilizi edificio terziario
Tavola 21_ Stralcio III- Planimetria di progetto
Tavola 22_ Stralcio III- Tipi edilizi centro commerciale

ART.15. SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente convenzione, i soggetti attuatori saranno assoggettati alle sanzioni penali ed amministrative di cui al T.U. 380/2001, alla L.R. 23/2004 ed alla L.R. 15/2013, nonché a quelle previste nella normativa di riferimento in vigore.

ART.16. DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

ART.17. SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese devono essere ritenuti completamente indenni a qualsiasi titolo, sia dalla parte dei soggetti attuatori che dai loro successori e aventi causa, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART.18.SPESE - ELEZIONE DI DOMICILIO – FORO COMPETENTE - RINVIO

Sono a carico dei soggetti attuatori tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione, compresi quelli degli atti di disposizione del patrimonio immobiliare ivi contenuti, dei successivi atti dispositivi, quelli relativi alla redazione, quelli notarili, gli oneri e gli obblighi tributari.

Come da specifica disposizione ministeriale, sono previste a carico dei soggetti attuatori anche tutte le spese eventualmente derivanti da occupazione di suolo pubblico.

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connessi al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi eletti all'inizio della presente convenzione, da intendersi comprensivi di quelli di fax e di posta elettronica certificata. Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate dalle 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 con il presente atto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.