

**BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DA PARTE DI  
SOGGETTI PRIVATI DI**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
ZONA AMBITO APS.i(e) – ambiti con prevalenza di attività  
industriali**

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

- COMUNE DI SASSUOLO, con sede legale in Sassuolo, via Fenuzzi n. 5, codice fiscale \_\_\_\_\_, rappresentato dai signori ILLARI ANDREA, nato a Parma (PR), il giorno 10 marzo 1961, FASO CALOGERO STEFANO, nato a \_\_\_\_\_, il giorno..... entrambi domiciliati per la carica in Sassuolo, nella loro rispettiva qualità di il signor ILLARI ANDREA, in qualità di Dirigente del Settore II, Governo e Sviluppo del Territorio, tale nominato con provvedimento del Sindaco in data 20 ottobre 2017 Protocollo n. 38832 ed a quanto segue autorizzato in virtù della deliberazione della Giunta Comunale in data 4 agosto 2017 n. 136.il signor FASO CALOGERO STEFANO, in qualità di Dirigente del Settore I, Istruzione e Patrimonio, tale nominato con provvedimento del Sindaco in data 9 agosto 2017 Protocollo n. 30127 ed a quanto segue autorizzato in virtù della determinazione dirigenziale in data ..... n. ....

nella qualità di legali rappresentanti del Comune di Sassuolo, in seguito denominato "Comune" da una parte;

EMILCERAMICA S.r.l. a socio unico, nella persona del legale rappresentante SASSI SERGIO, con sede a Fiorano Modenese, in via Ghiarola Nuova n. 65/67

cod. fisc./partita iva 03716100368, al presente atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data \_\_\_\_\_ di seguito denominato Soggetto Attuatore

**PREMESSO che**

- oggetto della convenzione è il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al Piano Particolareggiato denominato "Emilceramica" su aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio 18 mappali 379, 378, 380, 377, 127, 199, 382, 381, 131, 132, 374, 212, 375, 376, 201, 372, 373, 371, 202, 370, 369, 135;
- l'assetto proprietario delle aree oggetto d'intervento è come di seguito definito:
  - Il Comune di Sassuolo è proprietario delle aree identificate catastalmente al foglio 18 mappali 199, 378, 379, 380, 381, 382, 370, 371, 372, 373, 376, 201, 202;
  - Emilceramica srl è proprietaria delle aree identificate catastalmente al foglio 18 mappali 127, 377, 131, 132, 374, 375, 369, 212, 135
- la Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000 e s.m.i. "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio" ha introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);
- nelle more del presente intervento, in data 1 Gennaio 2018, è entrata in vigore la LR 24/2017, che all'art. 4 consente di procedere con l'adozione e approvazione anche dei PUA di iniziativa privata di cui all'art. 31 della medesima legge regionale 20/2000;

- l'edificazione nelle varie parti del territorio comunale è soggetta, oltre alle leggi nazionali e regionali, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del PSC ed alle disposizioni del POC e del RUE;
- con deliberazioni consiliari n. 65 e n. 66 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- con deliberazioni consiliari n. 67 del 23/07/2007 e 87 del 23/10/2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- con deliberazione n. 25 del 11/6/2013, il Comune di Sassuolo ha approvato una Variante al Piano Strutturale comunale, in vigore dal 17/07/2013;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 41 del 20/07/2010 , 29 del 9/7/2013, n. 32 del 21/05/2016, n. 61 del 15/11/2016 e n. 28 del 27/04/2017 sono state approvate varianti al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- il PSC del Comune di Sassuolo conferma il piano particolareggiato vigente, approvato con delibera consiliare n. 105 del 28/09/2001, successivamente oggetto di variante approvata con delibera GC n. 101 del 11/05/2004 e convenzionato con atto del 20/10/2004, convenzione prorogata fino al 20/10/2017, in forza di quanto disposto all'art. 30 del DL 69/2013, convertito con modificazioni nella L. 98/2013.
- con delibera GC n. 145 del 29.8.2017 è stata approvata la variante alla normativa tecnica di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Emilceramica";
- In data 4.1.2018, con prot. n. 299, la società Emilceramica ha presentato istanza di PUA in variante al piano particolareggiato previgente che

prevede una redistribuzione delle aree di urbanizzazione destinate a verde e parcheggi proponendo l'accorpamento di tali aree in prossimità dell'insediamento residenziale esistente "Collegio Vecchio";

- il nuovo assetto distributivo delle dotazioni territoriali comporta una diversa localizzazione dell'area destinata a parcheggio di urbanizzazione prevista originariamente sul lato est, comportando una retrocessione delle aree già acquisite al patrimonio comunale con atto rep. n° 30741/9042 del 26/11/2004, in forza di obblighi derivanti dalla convenzione rep. n° 30610/8969 del 18/11/2004, a ministero Dott. Proc. Franco Soli Notaio in Modena e identificate catastalmente al foglio 18 mappali 376, 372, 371, 373, 370.

- l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia, ai sensi del D.Lgs 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica;

#### **TUTTO CIO` PREMESSO**

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

#### **ART. 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

Il contenuto delle premesse del presente atto viene recepito tra le parti, approvato e assunto come parte integrante della presente convenzione.

Il soggetto attuatore dichiara e riconosce in proprio e per i propri successori ed aventi causa, di assumere i seguenti patti e obbligazioni convenuti per la realizzazione dell'intervento convenzionato, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto

attuatore 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 dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

## **ART.2 – OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto le modalità attuative delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture a servizio dell'insediamento dell'ambito APS.i(e) – ambiti con prevalenza di attività industriali, soggetto a completamento degli interventi previsti nel piano attuativo vigente alla data di adozione del PSC, da parte del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e aventi causa, previa acquisizione dei necessari atti autorizzativi previsti dalle norme in materia edilizia e urbanistica, a realizzare le opere descritte e progettualmente definite negli elaborati di PUA allegati alla presente convenzione con particolare riferimento alle prescrizioni di dettaglio riportate nelle NTA del PUA medesimo.

La presente convenzione ha validità di anni dieci a decorrere dalla data della sua stipula.

Le opere di Urbanizzazione , di cui al successivo art. 6, dovranno comunque essere ultimate e collaudate entro 4 anni dalla stipula della presente convenzione e pertanto entro il .....

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

- Tav. 01 – Inquadramento e documentazione fotografica

- Tav. 02 – Planimetria generale – Piano Particolareggiato vigente
- Tav. 03 - Planimetria generale – Progetto
- Tav. 04 - Planimetria generale – Aree di cessione
- Tav. 05 - Planimetria generale – Aree permeabili di compensazione
- Tav. 06 - Progetto Dotazioni Territoriali (integrazione marzo 2018)
- Tav. 07 - Tipologia “Fabbricato B”
- Tav. 08 - Tipologia “Fabbricato E”
- Tav. 09 - Planimetria rete fognaria (integrazione marzo 2018)
- Tav. 10 - Planimetria rete acqua e gas (integrazione marzo 2018)
- Tav.11 - Planimetria rete illuminazione pubblica (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 12 – Relazione geologica
- Elaborato 13 – Relazione illuminotecnica
- Elaborato 13A – Computo illuminotecnica (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 13A – Determinazione prezzi Computo illuminotecnica (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 14 – Rapporto ambientale VAS
- Elaborato 15 – Relazione tecnica
- Elaborato 16A – Schema convenzione (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 17A – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 18 – Norme Tecniche di Attuazione
- Elaborato 19 - Relazione indagine ambientale (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 20 – Planimetria indagine ambientale (integrazione marzo 2018)

- Elaborato 21 – Relazione verifica rispetto aree permeabili (integrazione marzo 2018)
- Elaborato 22 –Relazione idraulica (integrazione marzo 2018)

### **ART.3 - AREA D'INTERVENTO**

La superficie territoriale del comparto ammonta complessivamente a 91.858,00 mq catastali, identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo al Foglio 18 Mappali 131, 132, 374, 212, 375, 376, 201, 372, 373, 371, 202, 203, 370, 369, 135

L'intervento si estende altresì sulle aree fuori comparto identificate catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo al Foglio 18 Mappali 382, 381, 199, 201, 202, 203, 380.

La capacità edificatoria massima assegnata al comparto è pari a 50.522,00 Mq di SU a destinazione industriale, di cui 14.585,00 esistenti e mq 12.592,00 di progetto.

Il piano si articola in:

- 4894,00 mq di Parcheggi Pubblici di Secondaria di cui mq 2.144,00 fuori comparto
- 11.694 mq di Verde di cui mq 4.606,00 già monetizzati.
- 3.659 mq di Viabilità fuori comparto

Il soggetto attuatore è autorizzato ad intervenire, fatti salvi eventuali diritti di terzi e previa verifica delle possibili interferenze, sulle aree di proprietà identificate catastalmente al C.T. del Comune di Sassuolo al:

foglio 18 mappali 379, 378, 380, 377, 127, 199, 382, 381, 131, 132, 374, 212, 375, 376, 201, 372, 373, 371, 202, 370, 369, 135;

per complessivi mq 97.661 comprensivi delle aree fuori perimetro di comparto e meglio individuate al foglio 18 mappali 382 e 381 destinate a parcheggio di U2 e foglio 18 mappali 199, 201, 202 destinate a viabilità.

La superficie territoriale del comparto ammonta complessivamente a mq 91.858 determinando, con un indice di utilizzazione territoriale del 0,55, una superficie utile pari a mq 50.522.

Il progetto prevede una capacità edificatoria complessiva assegnata al comparto pari a mq 27.177 di SU, di cui 12.592 già esistenti.

#### **ART. 4 – CESSIONE/RETROCESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEI SOGGETTO ATTUATORE**

Il Comune di Sassuolo, come riportato in premessa, con il presente atto retrocede al Soggetto Attuatore i terreni allo stesso pervenuti in cessione gratuita con atto rep. 30741/9042 del 26/11/2004 e identificati catastalmente al foglio 9 mappali 376, 372, 373, 371, 370 per una superficie complessiva pari a mq 4.795.

Di contro alla suddetta retrocessione il soggetto attuatore cede un'area di pari superficie e comunque non inferiore a mq 4.795, posta sul lato ovest del Comparto, in adiacenza all'area già di proprietà del Comune di Sassuolo identificata catastalmente come segue: foglio 9 mappale..... (parte del mappale 377 da frazionare prima della stipula del presente atto).

Il soggetto attuatore è fin d'ora autorizzato ad intervenire sulle aree oggetto di cessione al Comune di Sassuolo di cui al capo II del presente atto o già di proprietà dell'Amministrazione, come da allegati progettuali, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, previa trasmissione del cronoprogramma di esecuzione dei lavori, da allegarsi alla richiesta di PDC delle opere di urbanizzazione, impegnandosi al rispetto del medesimo e a comunicare le eventuali successive modifiche e/o aggiornamenti.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree sopraccitate, per le quali dovrà essere rilasciato idoneo titolo abilitativo, saranno prese in carico a



seguito di collaudo favorevole delle stesse, di cui al successivo art. 7, secondo la loro suddivisione in stralci funzionali come meglio precisato al successivo art. 5.

#### **ART.5 - REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI FUNZIONALI**

E' concessa la facoltà al soggetto attuatore di dare corso all'intervento edificatorio ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 per stralci funzionali, di seguito meglio individuati:

- 1° stralcio, correlato all'edificio B, individuato nella Tav. 03 "Planimetria Generale Variante progetto" per una SU pari a mq 3.173;
- 2° stralcio, correlato agli edifici n. A, C , individuati nella Tav. 03 "Planimetria Generale Variante progetto", per una SU pari a mq 5.433+5.799.

Gli stralci funzionali per l'attuazione degli interventi saranno attivati senza necessità di ulteriore richiesta formale, alla data del ritiro dei titoli abilitativi per le corrispondenti costruzioni.

L'attuazione degli stralci dovrà garantire la realizzazione delle dotazioni territoriali come di seguito specificato:

1° stralcio: realizzazione parcheggio identificato alla tav. 03 come P3 per mq 1931,00 e identificato catastalmente al foglio..... mappale.....;

2° stralcio: completamento opere di urbanizzazione. L'attuazione per stralci comporta l'obbligo della sistemazione delle aree a confine con lo stralcio di successiva attuazione, garantendo un buon livello di decoro e messa in sicurezza attraverso recinzioni idonee, opportunamente fissate al suolo, escludendo quindi le tipiche soluzioni provvisorie delle recinzioni di cantiere.

Il soggetto attuatore avrà cura inoltre di provvedere, anche intervenendo in aree fuori comparto, a tutte le opere necessarie per raccordare in maniera idonea e funzionale tutte le infrastrutture di progetto con quelle esistenti.

#### **ART. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese e in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi dal Comune di Sassuolo, le opere di urbanizzazione, di seguito sinteticamente elencate ed indicate negli elaborati allegati alla presente convenzione:
  - Realizzazione parcheggio pubblico (fuori comparto) come da TAVV. 6A, 9A, 10A.
  - Sistemazione parcheggio pubblico esistente mediante semina aiuole, rifacimento segnaletica orizzontale, adeguamento segnaletica verticale ed eventuale sistemazione pavimentazione autobloccanti ove la stessa risulti sollevata o presenti degli avvallamenti.
  - Realizzazione di zona verde attrezzata e predisposta in parte per orti mediante apporto di terra da coltivo, semina a parto nella parte restante e messa a dimora di essenze arboree ed arbustive con adeguato impianto di irrigazione.
  - Nuova costruzione edificio "E" con uno sviluppo di circa 200 mq e portico antistante. La disposizione interna dell'edificio prevede una sala polivalente, servizi igienici, ripostiglio e locale cucina.
- Il progetto architettonico di dettaglio sarà definito, in sede di presentazione del relativo titolo edilizio, con l'ufficio Comunale competente.

- L'area circostante dovrà essere pavimentata in autobloccanti della stessa forma e colore di quelli utilizzati per i percorsi pedonali/ciclabili.

Gli interventi sopraelencati dovranno prevedere la realizzazione delle reti di acqua, luce, gas, illuminazione pubblica, rete di videosorveglianza, rete fognaria per raccolta acque bianche e scarichi, comprensiva dei necessari allacciamenti.

Gli interventi sopraelencati dovranno prevedere rete fognaria per raccolta acque bianche e scarichi fabbricato "E", e gli allacciamenti alla luce, gas ed acquedotto.

L'importo delle opere di urbanizzazione, indicato nel computo metrico estimativo delle stesse, parte integrante della documentazione tecnica costitutiva il Permesso di Costruire, è scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi previsti. 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.

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate anche per stralci funzionali come previsto nel precedente art. 5.

Un'eventuale proroga dei termini fissati per la presentazione del progetto complessivo relativo alle opere di urbanizzazione, potrà essere richiesta solo per fatti sopravvenuti indipendenti dalla volontà degli attuatori e dovrà essere richiesta e specificamente autorizzata dal Comune di Sassuolo.

Antecedentemente alla presentazione dei progetti edilizi per la realizzazione dei fabbricati previsti dal PUA e comunque *entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione*, il soggetto

attuatore dovrà presentare all'Ufficio Tecnico comunale il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, per conseguire il formale visto dei competenti uffici Tecnici Comunali e di SGP (Sassuolo Gestioni Patrimoniali), nonché il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere, secondo i termini fissati al precedente art. ...., corredato dal cronoprogramma di esecuzione delle opere, impegnandosi al rispetto del medesimo e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

*Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà contenere l'individuazione degli stralci funzionali che potranno realizzarsi anche in tempi differenti, secondo le modalità riportate al precedente art. 5.*

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto nel rispetto delle specifiche discipline vigenti e delle prescrizioni e direttive che forniranno i Servizi tecnici interessati e i gestori delle reti tecnologiche; lo stesso dovrà altresì adeguarsi a tutte le prescrizioni già espresse nei pareri costituenti parte integrante della delibera di Giunta Comunale n. ... del ....., di approvazione del PUA

In particolare, sarà cura del soggetto attuatore allegare alla presentazione del progetto delle opere di urbanizzazione un computo metrico estimativo, dettagliato nelle voci di elenco, anche negli eventuali stralci, nella localizzazione e nella classificazione delle opere di urbanizzazione, anche al fine di aggiornare, se inferiore, l'importo delle garanzie di cui al successivo art. 8.

La presentazione delle istanze per il rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione è comunque subordinata all'avvenuta verifica delle necessarie garanzie finanziarie.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere stesse,

salvo proroghe concesse ai sensi di legge e comunque entro e non oltre 4 anni dalla data della stipula della presente convenzione.

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere, l'Amministrazione comunale potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme a garanzia e facendo gravare le maggiori spese sul soggetto attuatore e/o aventi causa, sostituendosi agli stessi per il completamento delle opere. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sui lotti edificabili non potrà avvenire prima del rilascio di quelli relativi alle opere di urbanizzazione dell'ambito o stralcio funzionale, come precisato all'art. 5.

#### **ART. 7– MODALITA' DI ESECUZIONE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Tutte le opere di cui al precedente art. 6, in quanto opere di urbanizzazione primaria "sotto soglia" e "funzionali" al complessivo intervento di trasformazione urbanistica, saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore con le modalità previste dal Codice degli appalti e secondo quanto indicato nella presente convenzione e in conformità agli elaborati di cui al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Tutte le opere dovranno essere realizzate in conformità alla buona regola d'arte ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si riserva l'alta sorveglianza dei lavori mentre la Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere prima del relativo Permesso di Costruire,

impegnandosi al rispetto del medesimo e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

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

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

Il soggetto attuatore, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegna ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei contratti Pubblici, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

I soggetti attuatori ed i loro successori o aventi causa sono tenuti a comunicare al responsabile dell'intervento ed al Collaudatore la data di inizio nonché di sospensione e ripresa delle'esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione, con obbligo da parte del Direttore dei Lavori, di fornire al Responsabile dell'Intervento ed al Collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso d'opera compete al Collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, nella persona del responsabile del procedimento, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il Collaudatore incaricato.

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

Tutte le opere di urbanizzazione, sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo, anche in corso d'opera.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato dal Comune di Sassuolo secondo le procedure di legge.

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

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

Gli oneri di cui sopra vengono garantiti con la presentazione delle garanzie di cui al successivo art. 8.

Almeno sei mesi prima della prevista ultimazione dei lavori, il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberature, arbusti e semina a prato), dandone comunicazione scritta al competente servizio per le necessarie verifiche.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione, o di un loro stralcio funzionale, il soggetto attuatore dovrà integrare il progetto esecutivo con elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, il piano di manutenzione redatto secondo le prescrizioni dell'art. 38 del DPR n. 207/2012, nonché le dichiarazioni di conformità. Di tale progetto deve essere fornita copia al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da un professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale, comunicando la visita di collaudo.

Il collaudo finale deve avere luogo non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorso due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorchè l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

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

La visita di collaudo dovrà essere effettuata entro 6 (sei) mesi dall'avvenuta comunicazione presso il Comune di Sassuolo dell'ultimazione lavori e dalla conseguente richiesta di collaudo da parte del soggetto attuatore.



Qualora le opere risultassero non collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, l'attuatore è tenuto, entro il tempo stabilito nell'ambito del collaudo, a completare le opere secondo le disposizioni impartite dal medesimo Ufficio.

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

Il certificato di collaudo sarà rilasciato agli attuatori entro 2 (due) mesi dalla visita di collaudo. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite il collaudatore incaricato. Il certificato di collaudo dovrà comunque essere emesso entro 6 mesi dalla comunicazione, a firma del soggetto attuatore, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

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

Il certificato di conformità edilizia e agibilità degli edifici, dovuto ai sensi di legge, è conseguente all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste ai precedenti articoli 5, 6, 7.

#### **ART. 8 - GARANZIA PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presta la garanzia finanziaria per gli obblighi sotto elencati:

a) Garanzia finanziaria per l'esatto adempimento degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse ovvero di quelle previste nei singoli stralci funzionali.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione primaria è complessivamente fissata in € ----- ( -----); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato al PUA , in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Modena, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, progettazione, collaudo e per eventuali imprevisti.

Tale importo dovrà essere integrato in seguito all'eventuale maggiorazione che risultasse dai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione presentati quale parte integrante dei Permessi di Costruire delle stesse.

Detta fidejussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati ogni due anni: il soggetto attuatore dovrà trasmettere annualmente l'attestazione dell'avvenuto pagamento della rata di premio versata al soggetto fidejussore.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con rinuncia espressa di avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.; nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel

caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

a fidejussione è duratura e valida fino al momento della restituzione delle medesime da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti.

La fidejussione di cui sopra potrà essere ridotta, durante il corso dei lavori, per l'importo corrispondente agli stati di avanzamento dei lavori emessi, unicamente se collegati a stralci funzionali definiti ed approvati come indicato nel precedente art. 5, dietro presentazione di idoneo computo metrico estimativo attestante le opere realizzate e da realizzare, quando le stesse siano state regolarmente eseguite e, sempre previo collaudo parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione, comunque fino al massimo dell'ottanta per cento dell'importo delle opere di urbanizzazione: il restante 20 per cento sarà svincolabile solamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto.

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi. In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dal soggetto attuatore non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione ed il Comune la abbia accettata dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

#### **ART. 9 - 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 del soggetto attuatore, saranno onerosi, ai sensi della L.R. n. 15/2013, e che il soggetto

attuatore avrà il diritto di detrarre per intero le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria pertinenti agli stralci funzionali, nel limite massimo del valore delle opere, come da computo metrico estimativo allegato al PdC delle stesse.

#### **ART.10 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO**

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art.5 finalizzati a garantire il decoro delle aree, il Comune provvederà a inviare ai soggetti attuatori una richiesta di intervento da ottemperarsi entro i termini ivi indicati. In caso di mancata ottemperanza di tale richiesta, i soggetti attuatori autorizzano fin d'ora il Comune ad effettuare gli interventi necessari al ripristino del decoro sia nelle aree pubbliche che nelle aree private e si obbligano a sostenere le relative spese.

Fermo restando quanto previsto al precedente articolo 8, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

a) mancata cessione e/o mancata ultimazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione entro i 4 anni previsti dai precedenti artt. 2 e 6 , nonché in presenza di condizioni di degrado delle aree o delle opere con le modalità di cui al precedenti artt. 5 e 7 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 o delle attività di

ripristino definite, 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 soggetti attuatori 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); Nelle ipotesi di cui sopra il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili, anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro di PUA. I soggetti attuatori, proprietari delle aree, autorizzano ora per allora i lavori necessari sulle aree stesse.

#### **ART. 11 - SANZIONI PER INADEMPIENZE**

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

#### **ART. 12 - SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni

eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

**ART. 13- SPESE – ELEZIONE DI DOMICILIO – FORO COMPETENTE – RINVIO**

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

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connesse al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi 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 da ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla controparte. Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposto alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte.

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

Per quanto non disciplinato dal presente atto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge.