

CONVENZIONE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA POSTO IN COMUNE DI SASSUOLO, IDENTIFICATO COME “AMBITO AC SUB c – VIA PETRARCA”

REPUBBLICA ITALIANA

l'anno il giorno del mese di in,
innanzi a me Notaio iscritto nel ruolo del Distretto Notarile
di con residenza in sono presenti i signori:

1) GIUSEPPINA MAZZARELLA,, nata a
il, Direttore del Settore 2° “Governo del Territorio e Interventi Pubblici”, la
quale agisce e stipula il presente atto nel solo interesse e in rappresentanza del Comune
di Sassuolo, codice fiscale 002358803666, ai sensi dell’art. 107 del D.Lgs 267/2000,
autorizzata al presente atto con delibera della Giunta Comunale n. del,
esecutiva ai sensi di legge;

3), che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato
"SOGGETTO ATTUATORE", nato a, il,
domiciliato in, Codice Fiscale, in
qualità di

PREMESSO

- che 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;
- che 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);
- che con deliberazione n. 25 del 11/06/2013, il Comune di Sassuolo ha approvato una Variante al Piano Strutturale Comunale, in vigore dal 17/07/2013;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 87 del 2007 è stata approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 20/07/2010, n. 29 del 09/07/2013, e n. 32 del 31/05/2016 sono state approvata le relative varianti;
- che il terreno oggetto di intervento è incluso dal PSC vigente in un comparto urbanistico di attuazione denominato “Ambito AC sub c) via Petrarca”;
- che tale comparto è stato incluso nel POC del Comune di Sassuolo approvato con delibera C.C. n. 70 del 21/12/2010, alla scheda n. 5;
- che la società San Polo s.r.l. con sede in Modena, Via Gherardi n° 29, C.F.- P.I. 02775150366 è proprietaria di un'area edificabile con sovrastanti fabbricati posta in Comune di Sassuolo, via Petrarca, censita al N.C.T. al Foglio 40 Mapp. 274 parte, 244, 245, 246, 247, 261 parte, compresa nel Comparto Via Petrarca, disciplinato da specifica scheda di POC;
- che la società San Polo ha acquisito dalla Società Edilcosti s.r.l., l'area posta nel Comune di Sassuolo, censita al N.C.T. al Foglio 40 Mapp. 242, compresa nel Comparto Via Petrarca, disciplinato da specifica scheda di POC, nonchè di un'area sempre posta nel medesimo Comune, censita al N.C.T. al Foglio 42 Mapp. 743, in data con atto

- che la signora Mirella Campagni è proprietaria dell'area identificata al N.C.T. del Comune di Sassuolo al Foglio 40, Mappali 269, 270, 274 parte ,212 parte, compresi anch'essi nel comparto denominato "Via Petrarca" disciplinato da scheda di POC n. 5, e che la Sig. ra Mirella Campagni delega per intero la Società San Polo srl per la sottoscrizione dell'atto di Convenzione per l'attuazione del PUA "Via Petrarca" come da atto di delega allegato;
- che la Sig.ra Albertina Borghi e il Sig. Franco Coriani sono proprietari dell'area identificata al N.C.T. del Comune di Sassuolo al Foglio 40 mappale 274 parte, compreso nel Comparto denominato "Via Petrarca", disciplinato da scheda di POC n. 5, e che la Sig.ra Albertina Borghi e il Sig. Franco Coriani delegano per intero la Società San Polo srl per la sottoscrizione dell'atto di Convenzione per l'attuazione del PUA "Via Petrarca" come da atto di delega allegato;
- che in data 21 dicembre 2015 il soggetto attuatore ha presentato istanza, all'Amministrazione Comunale di Sassuolo, per la presentazione del Piano Attuativo il cui iter procedimentale ha visto l'avvio, su richiesta del soggetto attuatore, di una conferenza di servizi per il superamento del parere negativo dato da parte della società di gestione delle reti fognarie, gas e acqua del Comune di Sassuolo, concluso in data 29/08/2016 con il raggiungimento di una soluzione progettuale condivisa.
- che con delibera della Giunta Comunale n. ... del è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata "Ambito Ac sub c – Via Petrarca", ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i, sulla scorta della quale viene stipulato il presente atto;

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

Art. 1 – PREMESSE – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

ART. 2 -ELABORATI DI PROGETTO

L'intervento edilizio di cui trattasi sarà realizzato secondo gli schemi e con le modalità descritte nelle seguenti planimetrie ed elaborati tecnici, parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata approvato dalla Giunta Comunale con delibera n. ... del, e di seguito elencati:

- tav. 1 - Inquadramento area comparto – 26 gennaio 2016
- tav. 2 - Aree di cessione – 26 gennaio 2016
- tav. 3 - Planivolumetrico – 26 gennaio 2016
- tav. 4 - Uso del suolo – 26 gennaio 2016
- tav. 5 - Tipologie profili – 26 gennaio 2016
- tav. 5 bis - Tipologie profili – 26 gennaio 2016
- tav. 6 bis integrazione - Urbanizzazione – 14 aprile 2016
- tav. 7 - Rilievo per essenze arboree - 26 gennaio 2016
- tav. 8 - Progetto del verde - 26 gennaio 2016
- tav. 9 - Viste prospettiche - 26 gennaio 2016
- tav. I 10 bis – Integrazione rete idrica – 26 settembre 2016
- tav. I 11bis – Schema fognario acque nere -26 settembre 2016

- tav. I 11 bis – Integrazione schema fognario acque bianche - 26 settembre 2016
- tav. I 12 – Rifiuti solidi urbani e differenziata - 26 settembre 2016
- tav. I 13 bis – Integrazione schema rete gas - 26 settembre 2016
- All. 1 – Mappe catastali – visure - 26 gennaio 2016
- All. 2 - Norme tecniche di attuazione - 26 gennaio 2016
- All. 3 - Relazione tecnica illustrativa - 26 gennaio 2016
- All. 4 - Bozza di convenzione - 26 gennaio 2016
- All. 5 - Indagine geognostica geotecnica e sismica - 26 gennaio 2016
- All. 6 bis – Integrazione – Relazione descrittiva di reti e servizi - 26 settembre 2016
- All. 7 - Progetto illuminotecnico -26 gennaio 2016
- All. 8 - Parere di Enel Distribuzione - 26 gennaio 2016
- All. 9 bis integrazione - Computo metrico previsionale - 26 settembre 2016
- All. 10 - Valutazione di clima acustico - 26 gennaio 2016
- All. 11 - Parere Telecom Italia spa - 26 gennaio 2016
- All. 12 - Valutazione di compatibilità idraulica - 26 gennaio 2016
- Integrazione alla relazione di compatibilità idraulica – 26 settembre 2016.;

La realizzazione dovrà inoltre avvenire nel rispetto delle prescrizioni impartite dagli uffici ed enti deputati all'espressione dei pareri di competenza e allegate, quale parte integrante e sostanziale, alla delibera di G.C. n. .../..... sopra citata.

ART. 3 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé, successori ed aventi causa, nei confronti del Comune, che accetta, ad adempiere a tutti gli obblighi meglio specificati negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna. In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa; i soggetti attuatori sono tenuti a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

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 sostitutive.

Per eventuali inadempimenti ai patti, l'alienante e l'acquirente verranno comunque ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune, a tutti gli effetti e per ogni e qualsiasi danno dovesse derivarne.

ART. 4 – COMPARTO DI INTERVENTO

La superficie totale del comparto soggetto all'intervento del Piano Urbanistico Attuativo assomma complessivamente a 6.582,00 mq, come da scheda n. 5 di POC.

Il soggetto attuatore è autorizzato ad intervenire, oltre che sull'area di sua proprietà, ricompresa nel comparto come identificata in premessa, anche sulle aree di proprietà comunale esterne al suddetto comparto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come da elaborati allegati al permesso di costruire e previo parere degli enti gestori dei servizi, nei modi e nei tempi previsti dalla presente convenzione.

Il Piano prevede la realizzazione di una superficie complessiva di 2.950,00 mq interamente a destinazione residenziale.

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:

- **stralcio a**, comprendente l'edificio n. 3, insistente sul lotto catastalmente censito al foglio 40 mappali 269 (parte), 212 (parte), 270 (parte), 274 (parte), 242, 244 e 261 (parte) per una St pari a mq 2.615,00, calcolata, per i mappali parte, come differenza fra la superficie prevista nella scheda di POC e la superficie catastale dei mappali interi, avente accesso carrabile e pedonale su Via San Polo.
- **stralcio b**, comprendente gli edifici n. 1 e 2, insistente sul lotto catastalmente censito al foglio 40 mappali 245, 246, 247 per una St pari a mq 3.967,00, con sbocco carrabile e pedonale sulla nuova strada in progetto.

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 rispettare le dotazioni territoriali come di seguito specificato:

- **stralcio a**: realizzazione parcheggio nell'area posta all'estremità sud-ovest del comparto e prolungamento di Via Petrarca;
- **stralcio b**: realizzazione delle opere infrastrutturali per l'urbanizzazione del comparto, ad eccezione del parcheggio posto a sud/ovest, a carico dello stralcio "a", rappresentate nella Tav. 6 e alle tavole "Schemi impianti tecnici" I 10, I 11, I 11 bis., I 12, I 13, nonché all'allegato 7 "Progetto illuminotecnico"

La cessione dell'area verde identificata catastalmente al foglio 42 mappali 743 e al foglio 40 mappali 242 e 261 (parte), per complessivi mq 409,97, è di spettanza del 1° stralcio che verrà attivato e dovrà essere sistemata come previsto al successivo art. 6.

L'attuazione per stralci comporta per il primo attuatore 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 DA REALIZZARSI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa, a realizzare a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione del comparto rappresentate alla Tav. 6 di progetto e alle Tavole „Schemi impianti tecnici“ I 10, I 11, I 11 bis., I 12, I 13, nonché all'allegato 7 „Progetto illuminotecnico“.

Le opere dovranno essere realizzate in conformità al progetto esecutivo delle stesse, oggetto del Permesso di Costruire che il soggetto attuatore si impegna a presentare entro e non oltre dodici mesi dalla stipula della presente convenzione, nel rispetto della legislazione e della normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi interessati. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà altresì adeguarsi a tutte le prescrizioni già espresse nei

pareri costituenti parte integrante della delibera di G.C. n. .../....., di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo, salvo proroghe consentite ai sensi di legge. Trascorso inutilmente tale termine, il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio e correggere quanto incompleto o male eseguito, utilizzando le somme versate a garanzia, di cui al successivo art. 10, facendo gravare le maggiori spese sul soggetto attuatore.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno comunque essere completate entro i termini di scadenza della presente convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere un dettagliato computo metrico estimativo di tali opere, al fine della verifica dell'importo lordo preventivato oggetto della garanzia fidejussoria di cui al successivo art. 10.

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 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.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi sui lotti edificabili, non potrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Urbanistico Attuativo.

Le opere di urbanizzazione dovranno, in ogni caso, risultare completate e collaudate prima della presentazione dell'istanza di rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità relativa agli interventi consentiti sui singoli lotti.

Nel caso di intervento per stralci dovranno essere completate e collaudate le opere di spettanza come specificate al precedente art. 5.

Oltre alle infrastrutture a rete pubbliche di urbanizzazione primaria, indicate negli elaborati del piano, alle tavole 5 e 6, e alle specifiche tavole allegate al parere Hera, si precisano, di seguito, le tipologie di opere attribuite a ciascuno stralcio funzionale, anche in funzione alle modalità di scomputo degli importi del contributo di costruzione dovuti per i singoli interventi edilizi di cui al successivo art. 9.

In particolare, è ammessa la realizzazione delle opere secondo due stralci funzionali, così come descritti all'art. 5 della presente convenzione: l'istanza di rilascio del certificato di conformità e di agibilità relativo agli interventi previsti sul lotto "a" potrà pertanto essere presentata a seguito del completamento del primo stralcio funzionale consistente in sistemazione dell'area posta all'estremità sud-ovest del comparto in fregio a via Petrarca consistente nella realizzazione di marciapiede, passaggio pedonale e posti auto secondo le prescrizioni dettate dalla Società Gestioni Patrimoniali, garantendo tramite la realizzazione di una vasca di laminazione il rispetto dell'invarianza idraulica, per l'area destinata a parcheggio, come prescritto nel parere ARPAE.

La cessione delle aree destinate a verde, come identificate catastalmente al precedente art. 5, prevede opere di sistemazione a carico del soggetto attuatore del 1° stralcio che verrà attivato come di seguito specificate: pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura, concimazione di fondo, semina e rullatura, in modo da consentire l'accorpamento della stessa all'area già destinata a Parco Pubblico. Sarà a carico del soggetto attuatore senza rientrare nello scomputo degli oneri la sistemazione della parte di area in confine con il lotto a, tramite opportuna recinzione ed eventuali opere di contenimento del terreno a monte se le operazioni di livellamento del terreno li rendessero necessari.

Il soggetto attuatore si obbliga ad effettuare, per le aree oggetto di cessione, le necessarie indagini di carattere ambientale per la verifica dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), così come definiti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati: qualora si verificassero superamenti di tali valori, il soggetto attuatore si obbliga ad attivare su propria iniziativa le procedure operative ed amministrative previste dalla suddetta normativa, fino all'ottenimento della certificazione di avvenuta bonifica.

ART. 7 - MODALITA' DI ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di cui al precedente art. 5 saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore con le modalità indicate 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 entro i termini di validità del Permesso di Costruire, alla buona regola d'arte ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, che si riserva l'alta sorveglianza dei lavori.

La Direzione dei Lavori sarà affidata a tecnici individuati e incaricati dal soggetto attuatore, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dagli Uffici Tecnici Comunali. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

Il soggetto attuatore si impegna a fornire al comune 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.

Il Comune si riserva di sospendere o ritirare il Permesso di Costruire per le opere di trasformazione del territorio, qualora da parte degli attuatori non si ottemperi alle disposizioni e prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale preposto all'alta sorveglianza, salvo l'applicazione dei provvedimenti contravvenzionali.

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.; 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.

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con 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 al Comune, oltre che in formato cartaceo certificato da un professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale.

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione o di quelle relative a ciascuno stralcio funzionale, il soggetto attuatore dovrà darne comunicazione al competente Servizio dell'Ufficio Tecnico comunale richiedendo la visita di collaudo e allegando tutta la documentazione necessaria, nonché le dichiarazioni di conformità.

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.

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

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

Qualora il collaudo non possa essere svolto dal competente Servizio, per carichi di lavoro correnti all'atto della richiesta che ne impediscano lo svolgimento, il Comune comunicherà agli attuatori, entro sessanta giorni dal ricevimento della istanza di collaudo, l'elenco di professionisti tra i quali gli attuatori stessi dovranno scegliere a chi affidare il collaudo, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico dei medesimi. Qualora le opere risultassero non collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, gli attuatori sono tenuti, entro 10 (dieci) mesi dalla comunicazione dell'Ufficio Tecnico, 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 definitivo sarà rilasciato agli attuatori entro 60 (sessanta) giorni dalla visita di collaudo. A seguito dell'emissione del certificato di collaudo definitivo le aree e le opere su di esse insistenti saranno ceduti al Comune che ne assumerà la gestione e la manutenzione.

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere e alla conseguente acquisizione delle aree ed opere di urbanizzazione con onere della gestione delle stesse da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere indicate al precedente art. 5 rimane a totale carico del soggetto attuatore.

ART. 8 – CESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE.

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente a propria cura e spese, al Comune di Sassuolo tutte le aree destinate ad urbanizzazione, descritte nella tavola 2 del piano e le relative opere sulle stesse insistenti entro e non oltre 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree per infrastrutture e dotazioni territoriali, e relative opere, di seguito quantificate:

- aree per parcheggi pubblici P1 + P2 = 1360,03
- aree per verde mq 409,97;

per un totale di aree da cedere pari a mq 1.770.

Nel caso di interventi a stralci, la cessione potrà avvenire come di seguito riportato:

- **stralcio a**, area per parcheggi pubblici P1, P2 (individuata a S/O del PUA), per circa 276,0 mq complessivi, identificati catastalmente al foglio 40 mappale 245 parte;
- **stralcio b**, area per parcheggi pubblici P1, P2 (individuata ad Ovest del PUA) oltre alla realizzazione della nuova strada di collegamento di Via Petrarca con Via A. Negri, per una superficie di circa mq 1013,0 insistente sul lotto catastalmente censito al foglio 40 mappali 245, 246 parte.

Per chiarezza si fa riferimento alla tavola allegata relativa all'attuazione per stralci.

La realizzazione e conseguente cessione del tratto di strada collegante Via Petrarca con il parcheggio S/O, per una superficie di circa mq 71,03, sarà a carico del 1° stralcio attuato.

La cessione delle aree destinate a verde, come identificate catastalmente al foglio 42 mappale 743 e al foglio 40 mappali 242 e 261, per complessivi mq 409,97, è di spettanza del 1° stralcio attuato.

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 le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria pertinenti ai due stralci funzionali, così come individuate al precedente art. 5.

Nell'ipotesi che l'intervento venga realizzato per stralci funzionali i certificati di agibilità e abitabilità potranno essere rilasciati dopo il collaudo e conseguente cessione della quota parte di urbanizzazioni previste per il corrispettivo stralcio.

ART. 10 - GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore, a garanzia dell'esatto adempimento degli oneri assunti, consegna al Comune di Sassuolo, all'atto della stipula della presente convenzione:

- fidejussione n. del per l'importo di €, a garanzia della cessione gratuita delle aree di urbanizzazione descritte al precedente art. 6;
- la fidejussione, per euro, corrispondente all'importo lordo preventivato delle opere di urbanizzazione da realizzare, come risulta dal computo metrico estimativo allegato al Piano.

Tale importo dovrà essere integrato dall'eventuale maggiorazione che risultasse dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione presentato quale parte integrante del Permesso di Costruire delle stesse.

Dette fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni: il soggetto attuatore dovrà trasmettere annualmente l'attestazione dell'avvenuto pagamento della rata di premio versata al soggetto fidejussore.

Le garanzie 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.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della restituzione delle medesime da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti.

E' consentito lo svincolo parziale della fidejussione in attuazione degli stralci di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare.

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.