



COMUNE DI SASSUOLO e COMUNE DI FIORANO MODENESE

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Procedura in variante

ai sensi degli artt. da 15 a 21 della l.r. 4/2018, dall'art. 27-bis del d.lgs. 152/06,
dall'art. 19bis della Lr 15/2013

per PROGETTO DI AMPLIAMENTO del sito produttivo **K2X Kerakoll Spa**

L'anno, addì del mese di (___/___/___),

avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dottor

_____, Notaio in _____

si sono costituiti:

- la società **Kerakoll Spa** con sede legale in Via dell'Artigianato n. 9 a Sassuolo (Modena), nella persona del suo Legale Rappresentante _____, nato a _____ il _____ CF _____
avente la disponibilità delle aree oggetto di ampliamento identificati al Catasto del Comune di Sassuolo e del Comune di Fiorano Modenese rispettivamente ai seguenti mappali:

Comune di Sassuolo: foglio 18, mappali 251, 387, 388, 392, 391, 389, 252, 254, 253, 389, 37, 40, 41
per complessivi 130.883 mq;

Comune di Fiorano Modenese: foglio 2, mappali 12, 13, 322, 323 per complessivi 10.406 mq;

d'ora innanzi denominato "Soggetto attuatore";

e

- il Comune di Sassuolo (MO) con sede legale in Sassuolo, via Fenuzzi n. 5, c.f. 00235880366, qui rappresentato dal Direttore del Settore II "Ambiente e Territorio", arch. _____
_____ nato a _____ il _____ C.F. _____ tale nominato con
_____, domiciliato per la carica presso il Comune di Sassuolo;

nonché:

- il Comune di Fiorano Modenese (MO) P.iva _____ qui rappresentato dal Responsabile dell'Area Urbanistica dott. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____
_____ e residente a _____ via _____.

PREMESSO:

- che Kerakoll spa ha come obiettivo la realizzazione di un nuovo stabilimento produttivo di prodotti per l'edilizia in polvere premiscelati adiacente a quello già presente, in ampliamento dell'attività esistente ed insediata, denominato K2X, destinato alla produzione e al confezionamento di prodotti chimici per l'edilizia con elevati contenuti tecnologici;
- che l'area d'intervento è localizzata in territorio urbanizzato a nord-est del centro di Sassuolo in prossimità dello stabilimento Kerakoll esistente: è delimitata a Sud dalla viabilità di servizio alla Strada Pedemontana che corre parallela ad essa, ad Ovest e Nord dalla linea ferroviaria e ad Est da altri insediamenti produttivi; l'area risulta per la maggior parte in comune di Sassuolo, in ambito classificato dal PSC come APS.i "Sub ambiti con prevalenza di attività industriali e artigianali di produzione", e per una minima parte in comune di Fiorano Modenese, sempre classificato dal PSC come ambito APS.i;
- che per la realizzazione del sopraindicato intervento, il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- che con istanza presentata ad ARPAE SAC Modena in data 08/04/2022 il soggetto attuatore ha attivato il procedimento di VIA al fine del rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale

(PAUR) ai sensi dell'art. 15 LR 4/2018, finalizzato all'approvazione del progetto di ampliamento dello stabilimento produttivo sopra citato, provvedimento che si è concluso con la determinazione conclusiva

- che il progetto ha comportato variante agli strumenti urbanistici comunali di entrambi i comuni interessati, procedura ammessa all'interno del procedimento di VIA sopra richiamato dal disposto dell'art. 21 LR 4/2018;
- che il progetto prevede la completa sistemazione e riqualificazione delle aree pubbliche poste sul fronte sud dell'insediamento e localizzate su terreni di entrambi i Comuni (parcheggi pubblici e viabilità);
- che la sistemazione delle aree sul fronte sud, concordata con le rispettive amministrazioni, comporta più precisamente la realizzazione/adeguamento degli accessi all'insediamento, un nuovo assetto dei parcheggi pubblici già presenti, la sistemazione della viabilità della sotto strada di disimpegno agli insediamenti posti lungo la strada Pedemontana, la cessione/retrocessione di aree fra il soggetto attuatore e le amministrazioni pubbliche interessate;
- che la sottoscrizione della presente convenzione assolve all'impegno da parte del soggetto attuatore a realizzare l'intervento secondo i contenuti e gli obiettivi prefissati ed ivi indicati.

VISTI, per il comparto:

- la proposta di Progetto allegato all'istanza ex artt. da 15 a 21 della Lr 4/2018, in Variante agli strumenti urbanistici comunali, con i relativi allegati, presentata al protocollo Arpae SAC MODENA, e al n. ____ del ____;
- le risultanze emerse nella procedura di VALSAT, protocollo ____ del ____;
- la pubblicazione del Verbale della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 21 della l.r. 4/2018 (procedimento per la complessiva valutazione del progetto in oggetto che si è svolto ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 15 e 21 della L.R. 4 del 20.04.2018, e s.m.i. n. in data, con la quale venivano motivatamente recepiti i pareri degli enti competenti e deciso in merito alla procedibilità relativa ai contenuti del progetto;
- l'attestazione di avvenuta pubblicazione e avvenuto deposito del Verbale, nelle forme di legge, in seguito ai quali non sono pervenute osservazioni;
- La deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Sassuolo n. in data, esecutiva, con la quale è stato espresso l'assenso alla variante al PSC e al RUE vigenti, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. dell'art. 21 della l.r. 4/2018 nonché ai sensi della LR 24/2017;
- la deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Fiorano Modenese n. ____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato espresso l'assenso alla variante ~~al~~ PSC e al RUE vigenti, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. dell'art. 21 della l.r. 4/2018 nonché ai sensi della LR 24/2017;
- con atto della Giunta Regionale Pg n..... del.... è stato rilasciato il Provvedimento autorizzatorio unico Regionale di cui all'art.21 della L.R.4/2018;
- in data è stato pubblicato sul BURERT l'avviso di avvenuta efficacia delle suddette varianti urbanistiche e conclusione del procedimento unico;
- che il PAUR ricomprende altresì la richiesta di permesso di costruire convenzionato e relativi allegati;
- il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di legge, che è ai sensi dell'art. 7 e 8 del DPR 160/2010 e s.m.i., titolo unico per la realizzazione dell'intervento;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

CAPO PRIMO

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

Il Soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte dei Comuni ai sensi della presente convenzione.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree o degli immobili oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con il presente atto si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ART. 3 – QUADRO DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

L'intervento autorizzato sarà realizzato all'interno dell'area di proprietà del Soggetto attuatore e dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, catastalmente identificata come segue:

Particelle in Comune di Sassuolo:

251, 387, 388, 392, 391, 389, 252, 254, 253, 389, 37, 40, 41 proprietà Kerakoll;
390, 395, 396 proprietà Comune di Sassuolo.

Particelle in Comune di Fiorano Modenese:

12, 13, 322, 323 proprietà Kerakoll;
Nessuna proprietà Comune di Fiorano Modenese.

L'identificazione catastale di tali aree risulta dal frazionamento degli originali mappali presentato all'Agenzia del Territorio in data, prot., mentre l'assetto proprietario fa riferimento alla situazione di fatto precedente alla cessione/retrocessione di cui al Capo II della presente convenzione.

A seguito della demolizione dello stabilimento ex Ricchetti, l'intervento prevede la costruzione di una serie di edifici, nonché la riorganizzazione funzionale dell'intero lotto e degli accessi allo stesso. Al termine dell'intervento, la SC di nuova edificazione risulterà pari a 39773 mq, come di seguito indicato:

37.003 mq sul comune di Sassuolo;
2.770 mq sul comune di Fiorano Modenese.

Sulle aree esterne al lotto di intervento, poste lungo la strada Pedemontana, sono previste opere di risistemazione delle aree di urbanizzazione, nonché cessioni e retrocessioni, secondo le seguenti indicazioni:

Aree poste in Comune di Sassuolo:

- le aree classificate catastalmente al foglio 18, mappale 391, pari a 480 mq, costituisce parte della viabilità di innesto alla strada Pedemontana, da cedere gratuitamente in quanto equivalente alla quota di aree di cessione necessarie per l'intervento edilizio di cui alle pratiche SUE n. 131/2007 e SUE n. 545/2007, come da accordo del 30 aprile 2008, Registro n. 3232/PRIV, fra la società Kerakoll SpA, il Comune di Sassuolo e la Provincia di Modena;
- le aree classificate catastalmente al foglio 18, mappali 387', 395', 392', 251', costituiscono il reperimento della quota di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici), pari a 3.895 mq, come previsto

nel progetto approvato con il procedimento citato in premessa: parte risultano in area di proprietà del Comune di Sassuolo (Foglio 18, mappali 395', pari a 2.470 mq), parte in aree cedute gratuitamente dal soggetto attuatore con il presente atto (Foglio 18, mappali 387, 392', 251' pari a 1.425 mq). La quantità prevista soddisfa lo stato di fatto e la quota di ampliamento, come indicato nelle tavole di progetto 00_PU_H002_22_5079, tenuto conto degli interventi di demolizione e ricostruzione del capannone ex Ricchetti;

- le aree classificate catastalmente al foglio 18, mappali 396, 390', 392', pari a 800 mq, individuano le porzioni della sotto strada di servizio alla Pedemontana, in parte oggetto di interventi di sistemazione funzionale al nuovo ingresso all'insediamento industriale e ai parcheggi pubblici sopra citati.
- il nuovo assetto delle aree di urbanizzazione comporta la cessione gratuita al Comune di Sassuolo da parte del Soggetto attuatore dei mappali catastali:

Foglio 18, mappali 391, 392' per 580 mq, destinati a viabilità;

Foglio 18, mappali 387, 392', 251' per 1.425 mq, destinati a parcheggio pubblico;

nonché la cessione al Soggetto attuatore da parte del Comune di Sassuolo dei mappali catastali:

Foglio 18, mappali 395'', 390'', 387'' per 979 mq VALORE?

Aree poste in Comune di Fiorano Modenese:

Foglio 2, mappali 12, 13, parte 322, aree interessate dalla presenza di fabbricato produttivo esistente;

Foglio 2, parte mappali 322, 323 costituiscono parte della viabilità di innesto alla strada pedemontana, da cedere gratuitamente in quanto definite aree di cessione. L'intervento (qualificato come RE) su territorio di Fiorano, prevede la cessione di 485 mq, oggetto di cessione pendente, così come stabilito dall'accordo controfirmato nel 2008 tra il Comune di Fiorano e la proprietà Ricchetti. In questo caso la proposta di frazionamento coinvolge il Fg. 2 Map. 322 e 323. L'ipotesi di ripermimetrazione è giustificata dalla volontà di cedere la porzione di area destinata alla viabilità pubblica e la porzione di area comprendente il traliccio ENEL esistente per garantirne l'accesso alle manutenzioni.

Si rimanda all'elaborato 00_DC_B001_20_5079 "Sistemazioni esterne – Planimetria catastale" e nello specifico all'elaborato 00_XX_DC01_21_5079 "Opere di urbanizzazione primaria – Documentazione catastale".

ART. 4 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il termine di validità della convenzione è stabilito in 6 anni: tale termine è riferito esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

I lavori per l'attuazione del progetto approvato, come da provvedimento della conclusione della conferenza dei servizi Prot. n° del dovranno essere iniziati entro 12 mesi dalla conclusione del procedimento, decorrente dal rilascio del relativo titolo abilitativo e solo a seguito della sottoscrizione del presente atto.

Fatto salvo il termine di cui al precedente capoverso, il termine per l'inizio dei lavori potrà essere prorogato, per fatti estranei alla volontà del titolare, e secondo le vigenti procedure previste dalla legge. Le presentazioni delle *Segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità* (SCEA) ex art. 23 della Lr 15/2013 sono subordinate al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste.

L'efficacia del provvedimento unico in qualunque forma, è subordinata al pagamento del contributo di costruzione di cui agli artt. 29-30-34 della L.R. n. 15/2013 con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio nonché secondo le modalità stabilite dalla presente convenzione urbanistica.

ART. 5 – MODALITA' DI SODDISFACIMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI NONCHE' DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Si dà atto che le dotazioni territoriali previste nel progetto in variante alla strumentazione urbanistica vigente approvato con il procedimento citato in premessa sono costituite dalle aree destinate a parcheggi pubblici pari a 3.895 mq, catastalmente identificate sul Comune di Sassuolo al Foglio 18, mappali 387', 395', 392', 251'

Le dotazioni relative ai parcheggi pertinenziali sono indicate negli elaborati di progetto 00_PU_H003_22_5079: si dà atto che il reperimento di tali dotazioni è in variante alla strumentazione urbanistica vigente del Comune di Sassuolo (RUE) per quanto attiene l'individuazione dei posti-auto di uso pubblico (62 posti-auto di uso pubblico in luogo dei 285 previsti), nonché che i parcheggi pertinenziali di progetto reperiti sul territorio del Comune di Sassuolo, comprendono anche quelli dovuti dal RUE del Comune di Fiorano Modenese.

Le parti danno concordemente atto che l'intervento in progetto è soggetto al versamento del contributo di costruzione ai sensi degli artt. 29, 30 e 34 della L.R. 15/2013, da versare secondo le procedure di legge. Per il Comune di Sassuolo, il Soggetto attuatore, in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha diritto allo scomputo degli oneri di U1 e U2 indicati nei titoli abilitativi edilizi, fino alla concorrenza dell'importo complessivo indicato nel computo metrico estimativo delle opere allegato al progetto.

Il Comune di Sassuolo, accerta, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti: pertanto, 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.

Qualora l'importo delle opere da realizzare risulti inferiore al contributo di oneri di urbanizzazione dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

Nulla è dovuto da parte dell'Amministrazione comunale nel caso l'importo delle opere da realizzare risulti superiore.

ART. 6 – CESSIONE E RETROCESSIONE DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE

COMUNE DI SASSUOLO

Il progetto modifica le aree di urbanizzazione primaria localizzate lungo il fronte sud dell'insediamento e costituite dal parcheggio pubblico esistente: tali aree sono modificate nella conformazione, funzione e consistenza, come dettagliatamente indicato nelle tavole espresse in elenco elaborati alla cartella 06_OPERE URBANIZZAZIONE e come da frazionamento effettuato a cura e spese del Soggetto attuatore. L'attuazione dell'intervento comporta pertanto l'acquisizione da parte del soggetto attuatore, di una parte di aree di urbanizzazione di proprietà pubblica, comprensive delle sovrastanti opere e strutture esistenti, previa sdemanializzazione delle stesse, nonché la cessione gratuita al Comune di Sassuolo di una quantità di terreno corrispondente alle aree che integrano e completano le urbanizzazioni previste dal progetto.

In particolare, il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione come disposto al CAPO II, cede gratuitamente al Comune di Sassuolo la piena proprietà delle aree di urbanizzazione indicate nella Tavola 00_PU_H003_22_5079 destinate a viabilità e parcheggio pubblico, catastalmente classificate come di seguito:

- Aree destinate parcheggi pubblici: mq, catastalmente identificate al Foglio 18, mappale/i 387' 392' 251';
- Aree destinate a viabilità: mq, catastalmente classificate al Foglio 18, mappale/i 391, 392';

Per un totale di mq.

Il Comune di Sassuolo, contestualmente alla stipula della presente convenzione, cede al soggetto attuatore la piena proprietà delle aree indicate nella Tavola 00_PU_H003_22_5079 identificate catastalmente come di seguito:

Area di mq, catastalmente identificata al Foglio 18 mappale/i 395'', 390'', 387'';

Per le aree sopra indicate, il Comune di Sassuolo ha disposto la cessione e retrocessione ad ogni effetto di legge con delibera del Consiglio Comunale n. del

COMUNE DI FIORANO MODENESE

Il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, COME DISPOSTO AL Capo II, cede gratuitamente al Comune di Fiorano Modenese la piena proprietà delle aree di urbanizzazione indicate nella Tavola 00_PU_H003_22_5079 destinate a viabilità, catastalmente classificate come di seguito:

Foglio 2, parte mappale 322 e parte mappale 323'

Per un totale di 485 mq

Il soggetto attuatore è autorizzato a titolo gratuito ad intervenire sulle aree oggetto di cessione ai Comuni di cui al Capo II del presente atto o già di proprietà delle Amministrazioni, come agli allegati progettuali, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, previa trasmissione del cronoprogramma di esecuzione dei lavori, impegnandosi al rispetto del medesimo e a comunicare eventuali modifiche e/o aggiornamenti.

Le opere di urbanizzazione sulle aree sopracitate saranno prese in carico a seguito di collaudo positivo.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese e in conformità al progetto esecutivo approvato con il procedimento unico citato in premessa, le opere di urbanizzazione, di seguito sinteticamente elencate:

Per il Comune di Sassuolo:

la riqualificazione del fronte sud dello stabilimento Kerakoll Spa per integrarlo in un disegno più uniforme e lineare;

la realizzazione di nuove aree verdi e aree di sosta veicolari;

la trasformazione dell'area di sosta camion in un parcheggio per autovetture.

Per il Comune di Fiorano Modenese

la riqualificazione del fronte sud dello stabilimento Kerakoll Spa attraverso la definizione di area di accesso e sistemazione dell'area di pertinenza del traliccio Enel esistente

Non è ammessa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali.

Il soggetto attuatore è autorizzato ad intervenire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione come da allegati progettuali, fatti salvi eventuali diritti di terzi e previa verifica delle possibili interferenze, oltre che sull'area di sua proprietà, anche sulle aree di proprietà comunale interne ed esterne al comparto, previo parere degli enti gestori dei servizi.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere stesse, salvo proroghe formulate ai sensi di legge e comunque entro e non oltre i termini di validità della convenzione.

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere, i Comuni potranno 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 allo stesso per il completamento delle opere.

I Comuni, mediante i competenti servizi e le proprie società partecipate (SGP srl ed FGP Srl) a cui è conferita la gestione delle reti, infrastrutture e aree pubbliche, terranno i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, eseguendo sopralluoghi, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere fino alla presa in carico delle stesse. I sopralluoghi effettuati dovranno essere verbalizzati, firmati dai partecipanti e allegati al verbale di collaudo.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare ai Comuni, alle società partecipate SGP Srl/FGP Srl ed al collaudatore la data di inizio lavori con almeno 15 giorni di anticipo, trasmettendo contestualmente la documentazione dell'impresa esecutrice (nominativo, C.C.I.A.A., DURC, elenco subappaltatori, PSC, POS debitamente firmati, planimetria di layout di cantiere, cronoprogramma delle fasi di lavoro e referente dell'impresa). Il soggetto attuatore si impegna a redigere prima dell'inizio lavori, insieme a SGP, il verbale di consegna delle aree di cantiere con cui il soggetto attuatore si assume la responsabilità di tali aree, sollevando SGP e il Comune fino alla data di consegna delle opere collaudate.

Il soggetto attuatore è inoltre tenuto a comunicare ai Comuni e a SGP srl/SGF srl le date di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo da parte del Direttore dei Lavori di fornire ai Comuni, alle società partecipate ed al collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti, nonché il cronoprogramma dei lavori, 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 ai Comuni sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

I Comuni, mediante le proprie strutture tecniche e/o SGP Srl / FGP Srl - quale futuro gestore delle reti, infrastrutture, aree pubbliche ad essa assegnate - si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il collaudatore incaricato.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. 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.

I Comuni si riservano la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni del soggetto attuatore, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

È fatto divieto di realizzare l'accantieramento per gli interventi sul lotto privato sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione. In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con i rispettivi Comuni.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai loro successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione. Si prescrivono in particolare, sia per le aree pubbliche che per quelle private, la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, i Comuni eserciteranno ogni tipo di controllo necessario o ritenuto

opportuno al fine di garantire il decoro delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché il loro mantenimento e la loro corretta esecuzione.

ART. 8 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione di cui alla tavola 00_PU_H003_21_5079 e alla cartella 06_OPERE URBANIZZAZIONE dell'elenco elaborati sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo, anche in corso d'opera. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione in corso d'opera, amministrativo e strutturale (se necessario), sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato in accordo tra comuni e soggetto attuatore - e con le necessarie tempistiche, nominato 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 della garanzia di cui al successivo art.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal soggetto attuatore.

Al momento del collaudo, l'assetto catastale dovrà rispecchiare la corretta corrispondenza fra le particelle catastali e le aree destinate alle diverse tipologie di infrastrutture e dotazioni (interventi di riqualificazione della sottostrada della Pedemontana sul fronte sud dell'insediamento produttivo, parcheggi, etc.) delle aree oggetto di intervento.

In caso di variazioni e/o rettifiche non sostanziali della geometria delle aree sopraindicate, ancorchè già cedute al Comune, il soggetto attuatore si assume in carico i costi delle operazioni catastali/frazionamenti necessarie per la corretta identificazione delle stesse.

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 di gestione del verde di SGP srl, per le necessarie verifiche.

Il collaudatore dovrà informare tempestivamente il competente servizio tecnico di controllo dei lavori pubblici del Comune, nonché la società SGP srl, relativamente ad ogni azione da esso intrapresa.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro (3) tre mesi dall'ultimazione dei lavori mediante l'emissione del certificato di collaudo, secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia.

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.

I Comuni si riservano la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite il collaudatore incaricato. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, mediante proprio atto, saranno assunti in carico dai Comuni ovvero trasferiti agli Enti/società istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione determinando di conseguenza lo svincolo della garanzia fidejussoria prestata.

Al termine delle operazioni di collaudo, il collaudatore trasmette al Comune tutti i documenti amministrativi ricevuti, insieme a:

- i verbali di visita debitamente firmati dai soggetti partecipanti;
- la dichiarazione del direttore lavori attestante l'esito delle prescrizioni ordinate dal collaudatore;
- il certificato di collaudo;
- le eventuali relazioni riservate relative alle riserve e alle richieste formulate dall'esecutore nel certificato di collaudo;
- gli elaborati planimetrici di aggiornamento delle opere e degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori;
- gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti nonché dell'eseguito architettonico, con i relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice dei lavori;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti, comprensive di tutti gli allegati obbligatori.

La visita di collaudo dovrà essere effettuata alla presenza dei delegati degli enti/società a cui sarà affidata la gestione delle reti, infrastrutture e aree pubbliche: la presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte dei Comuni è subordinata alle dichiarazioni di accettazione degli enti/società di gestione delle stesse.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi 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 manutenzione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione rimane in carico al soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte dei Comuni, a seguito del collaudo finale, salvo quanto disposto al successivo art.

I Comuni non assumono la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere fino all'avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.

Le presentazioni delle Segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità (SCEA) ex art. 23 della Lr 15/2013 sono subordinate al collaudo positivo delle opere di urbanizzazione previste

ART. 9 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

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

- a) Garanzia finanziaria n..... prestata da..... per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione Comune di Sassuolo** di cui al precedente art.; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione è complessivamente fissata in € (euro); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato al progetto, 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.

- b) Manutenzione verde pubblico Comune di Sassuolo lungo la sottostrada della Pedemontana: a garanzia della corretta manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verde di cui all'art. della presente convenzione, sarà prestata fidejussione di importo complessivo pari a euro. La fidejussione dovrà essere prestata ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, prima dello svincolo della fidejussione di cui alla lettera a); tale garanzia avrà la durata di dieci anni a partire dal collaudo delle opere a verde e conterrà la clausola che se il soggetto attuatore non provvedesse alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsto dalla presente convenzione, il Comune di Sassuolo potrà escuterla per il suo importo complessivo.
- c) Garanzia finanziaria bancaria n..... prestata da..... per l'esatto assolvimento dell'obbligo di realizzazione delle **opere di urbanizzazione Comune di Fiorano** di cui al precedente art.; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse. La fidejussione delle opere di urbanizzazione è complessivamente fissata in € (euro); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato al progetto, 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.

Gli importi delle garanzie di cui alle lettere a) e c) dovranno essere integrati in seguito all'eventuale maggiorazione che risultasse dai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione presenti in eventuali successive varianti al progetto presentate secondo le disposizioni di legge.

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 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.

La garanzie sopra indicate:

- dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte dei 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 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 ai Comuni anche nel caso in cui i soggetti attuatori siano dichiarati falliti, ovvero sottoposti a procedure concorsuali o posti in liquidazione;
- sono durature e valide fino al momento della restituzione della medesima da parte dei Comuni a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti;
- devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte dei Comuni, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

Prima della esecuzione dei lavori, il soggetto attuatore deve munirsi di una fidejussione, nel caso di esecuzione diretta delle opere e attrezzature, ovvero richiedere all'esecutore dei lavori tale fidejussione a garanzia del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, nonché per responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Il soggetto attuatore dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione con massimale minimo di € 3.000.000 a copertura di danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione delle aree verdi e attrezzate al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati; copia della polizza dovrà essere consegnata ai Comuni al momento della sottoscrizione del verbale di consegna delle aree/opere.

Rimane a carico del soggetto attuatore la manutenzione dell'area destinata a parcheggio frontistante Pedemontana, ad esclusione delle aree che verranno destinate a viabilità pubblica di competenza dell'Amministrazione.

ART. 10 – MANUTENZIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti dei Comuni e per i successivi 10 (dieci) anni dal collaudo finale delle opere:

- alla manutenzione ordinaria delle aree di parcheggio pubblico catastalmente identificate al foglio 18, mappali, esclusa la pubblica illuminazione;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi presenti all'interno dei parcheggi pubblici, catastalmente identificate al foglio 18, mappali; per attività di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde si intende:
 - sfalcio dell'erba;
 - pulizia dei rifiuti;
 - accensione controllo e riparazione dell'impianti irriguo;
 - potatura delle alberature, garanzia di attecchimento e sostituzione delle essenze arboree non più vegete;

Tutto dovrà essere effettuato nel rispetto del regolamento del verde dei comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese.

Al collaudo dovrà essere presentata idonea fidejussione a garanzia dell'attecchimento delle alberature per la durata di 2 anni calcolata sulla base del CME, nonché la garanzia di cui al precedente art. 9, lettera b).

ART. 11 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il soggetto attuatore riconosce alle amministrazioni comunali un contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, del DPR 380/2001, come valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Il contributo straordinario per il progetto in esame, che comporta variante al RUE per l'altezza, è stato determinato convenzionalmente € per il Comune di Sassuolo e € per il Comune di Fiorano Modenese, come meglio riportato nell'elaborato facente parte del PAUR (Relazione Tecnica).

Tale somma attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità e deve essere versata dal soggetto attuatore ai comuni all'atto della stipula della presente convenzione. Con la stipula della presente convenzione si stabilisce che in nessun caso sarà possibile richiedere da parte del soggetto attuatore la restituzione del contributo straordinario versato, anche nel caso in cui il progetto non venga realizzato o realizzato parzialmente.

ART. 12 - 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. 13 - 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 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. 14 - INTERVENTI FINALIZZATI ALLA SALVAGUARDIA DELLA VIABILITA'

Con specifico riferimento alla strada Pedemontana, e relativa controstrada, e all'ingresso e all'uscita tra quest'ultime ad oggi presenti e utilizzati anche e non esclusivamente dal soggetto attuatore, con la presente le parti (Kerakoll Spa in qualità di attuatore, il Comune di Sassuolo quale proprietario della porzione di viabilità, il Comune di Fiorano Modenese e la Provincia di Modena), al fine di prevenire eventuali ancorché meramente potenziali criticità sulla viabilità derivanti dall'ampliamento dell'attività aziendale, si impegnano ad avviare un tavolo tecnico per valutare l'eventuale riposizionamento dell'intersezione tra la controstrada e la Pedemontana, anche arretrandola della misura che verrà valutata dalle Amministrazioni, purché nel rispetto della normativa vigente e del diritto di fruizione dell'accesso del quale Kerakoll Spa è titolare onde conformemente comunque alle esigenze dell'Azienda

ART. 15 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente convenzione è risolta di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, nel caso in cui, nel periodo di efficacia di questa, intervenga a carico dei soggetti attuatori documentazione antimafia interdittiva, di cui al decreto legislativo n. 159/2011.

ART. 16 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto è composto: dagli elaborati risultanti dalle cronologie di cui ai protocolli dei Comuni di Sassuolo e di Fiorano Modenese, nonché dell'Autorità responsabile del procedimento.

ART. 17 - TRASCRIZIONE

1. Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione del presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

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

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti l'atto d'obbligo e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto attuatore.

INSERIRE CAPO II "CESSIONI E RETROCESSIONI"

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 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.

In caso di controversia legata all'interpretazione e all'esecuzione del presente atto, è competente in sede di giurisdizione esclusiva il T.A.R. Emilia Romagna.

Per quanto non previsto dal presente atto valgono i principi generali degli ordinamenti, statale e regionale, in materia di edilizia e urbanistica

La convenzione occupa n._ pagine ed è stato da me, ufficiale rogante, compilato stampato e letto ad alta voce. Gli attuatori l'hanno letta e dichiarano di accettarla, avendola riscontrata pienamente conforme alla loro volontà ed insieme a me lo sottoscrivono. I documenti allegati sono stati letti integralmente

Il Soggetto attuatore

Il Comune di Sassuolo (MO)

Il Comune di Fiorano Modenese (MO)