COMUNE DI FIORANO MODENESE

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE AMBITO DENOMINATO "AR (S-F) EX CISA-CERDISA
SUB AMBITO B
PUA PARCO CENTRALE FIORANO

IL COMMITTENTE

DESCRIZIONE:

Schema Convenzione Urbanistica

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ALLEGATO
	17/07/7020		03
	27/07/7020	Modifica Garanzia	

TECNICI INCARICATI:

ARCHILINEA GREENPROJECTS

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI - PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
GIUSEPPE GERVASI
210

INGEGNERI ASSOCIATI
DALLARI FREGNI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
DOTT. ING. DALLARI EMILIO
N. 932

silvia ghirelli
paesaggista

AIAPP - Associazione Italiana di architettura del paesaggio

SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO "AR S-F EX CISA-CERDISA" SUB AMBITO "B"- PARCO URBANO

Il giorno _____ in -_____ (__), presso_____ in Via _____ n. ___.

(data)

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

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

e

XXXXXX Dott.ssa XXX, nata a …….. il ……. C.F. ……. in qualità di legale rappresentante delle "Arca s.p.a.", con sede a Sassuolo (MO) in via Racchetta n. 12 int. 22; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in data _____;

PREMESSO

- che le aree oggetto di PUA sono identificate catastalmente al N.C.F. al Foglio 10: mapp. 361 parte, 362 parte, 169 parte di superficie catastale pari a circa mq. 19.100.

- che il Comune di Fiorano Modenese ha approvato con Del. C.C. n. 18 del 14/04/2005 e Del. C.C. n. 107 del 29/11/2007 per il solo Ambito AR S-F (CISA-CERDISA) il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., successivamente modificato con Del. C.C. n. 37 del 11/07/2013;

- che in data 30.06.2015 è stato sottoscritto accordo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, tra il Comune di Sassuolo, Fiorano Modenese e CISF spa, ARCA spa e Coop Alleanza 3.0, con l'obiettivo di consentire il recupero e la riqualificazione ambientale e generale dell'area, utilizzare al meglio il territorio per la comunità, promuovere un intervento di natura commerciale in base agli obiettivi definiti dai PSC, contribuire ad una programmazione generale degli interventi, definire gli obiettivi generali per la riqualificazione della porzione urbana di Mezzavia.

- che con l'accordo sottoscritto è stato definito uno schema di progetto generale, definito schema direttore, che riguarda la totalità delle aree del sub ambito centrale e del sub ambito Mezzavia, che ha rappresentato un vincolo preciso per quanto riguarda gli schemi della rete infrastrutturale di viabilità.

- che in data 26/06/2015 è stato approvato accordo territoriale n. 84, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., tra i due Comuni e la Provincia nel quale è stata disciplinata anche la modalità di presentazione di titoli abilitativi che dovessero riguardare aree ricomprese in entrambi i comuni.

- che il Comparto AR S-F ex Cisa-Cerdisa è stato approvato POC con valenza di PUA per il sub ambito C, suddiviso in 4 Sub-Ambiti:

- Sub Ambito A centrale Sud, con un'estensione di mq 130.927, individuato all'interno dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, di cui 127.413 mq in Aree private e 3.514 mq in aree pubbliche.
- **Sub Ambito B centrale Nord**, con un'estensione di mq 130.985, tutto individuato all'interno del Comune di Fiorano Modenese, di cui 108.262 mq in aree private e 22.723 mq in aree pubbliche. L'ambito centrale Nord comprende al suo interno anche l'area destinata a Parco Pubblico della superficie di complessivi mq 19.100 da assoggettare a PUA da presentare entro i termini stabiliti nella presente convenzione.
- Sub Ambito C polo funzionale commerciale, con un'estensione di 87.257 mq, di cui 72.865 mq. in Comune di Sassuolo e mq. 14.392 in Comune di Fiorano.
- Sub Ambito D Mezzavia – via Adda con un'estensione di 32.741 mq ricompreso nel Comune di Sassuolo, che comprende proprietà private per un'area di 26.113 mq e proprietà pubbliche del Comune di Sassuolo per 6.628 mq.

- che in data 03/10/2018 prot. 19849 è stata presentata richiesta di PUA per l'attuazione di parte del Sub Ambito B, limitata al Parco urbano;

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

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

- che la documentazione presentata contiene il progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore, progetto necessario a garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico;

- che il PUA per il Sub Ambito B-Parco Urbano risulta conforme alla disciplina urbanistica-edilizia, come asseverato dai tecnici progettisti Ing. Danilo Dallari e Arch. Giuseppe Gervasi e verificato dai competenti Servizi;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

ART.1. OGGETTO – OBBLIGHI GENERALI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il soggetto attuatore, dichiara e riconosce in proprio e per i suoi successori ed aventi causa, di assumere i seguenti patti e obbligazioni convenuti per la realizzazione dell'intervento

convenzionato.

Il soggetto attuatore resta obbligato per sé, successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei sotto estesi patti della presente convenzione. Si deve pertanto intendere che, in caso di alienazione parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti 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 dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

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

La presente convenzione regola i contenuti, gli obblighi, le modalità attuative e i programmi di realizzazione degli interventi previsti dal POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" relativamente al sub ambito B-Parco urbano, da realizzare sull'area estesa per complessivi 19.100 mq, cartograficamente determinati, oltre alle opere di sistemazione e adeguamento di aree pubbliche esterne al comparto. La medesima convenzione regola inoltre gli impegni assunti dal soggetto attuatore.

COMPARTO DI INTERVENTO

Le parti danno atto che il comparto urbanistico oggetto dell'intervento convenzionato identificato come sub ambito B-Parco Urbano ricompreso nel POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" è identificato catastalmente al foglio 10 mappali 361 parte, 362 parte, 169 parte per una superficie complessiva pari a 19.100 mq,.

ART.2. BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI E ATTIVITA' EDILIZIA

L'area in oggetto, relativa al parco urbano, ricadente all'interno del sub ambito B ed è stata sottoposta al *Piano di caratterizzazione dei terreni* approvato con determina ARPAE n. 2397/2016. Con il medesimo atto sono stati approvati *l'Analisi di rischio specifico* ed il *Piano Operativo di Bonifica Ambientale – Area primo stralcio*, relativo al sub ambito C ed alla parte del sub ambito B occupata da una porzione del parco suddetto.

Si prende atto che:

- in data 16/02/2017 con atto DET. AMB 2017-767 da parte di ARPAE, è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica del I stralcio, nel quale risultano stralciate le aree sulle quali la presenza di elettrodotti Enel aveva impedito il completamento dell'attività di bonifica (aree identificate come "s*tralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel*");

- in data 09/03/2018 con atto DET. AMB 2018-1207 è stata approvata la *Caratterizzazione dei suoli* ed il *Piano operativo di bonifica ambientale degli stralci I bis e II A,* di cui lo stralcio I bis riguarda le aree occupate dai due elettrodotti e lo stralcio II A riguarda una superficie

di 11.000 mq a completamento della bonifica del parco urbano*;*

- in data 12/04/2019 con atto DET. AMB 2019-1867 da parte di ARPAE, è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica dello stralcio I bis (aree identificate come "s*tralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel*");

- in data 27/01/2020 con atto DET. AMB 2020-383 da parte di ARPAE, è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica matrice suolo dell'area stralcio II A con prescrizioni;

- i titoli abilitativi saranno rilasciati solo a seguito del collaudo delle opere di bonifica suddette."

Ad oggi gli interventi di bonifica del sub ambito B-Parco urbano risultano pertanto terminati e collaudati.

ART.3. CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al comune di Fiorano Modenese, tutte le aree destinate ad urbanizzazione (parco), descritte nella "Tavola 01 Inquadramento urbanistico e catastale- Aree di cessione" del PUA, alla stipula della presente convenzione. Le aree oggetto di cessione saranno catastalmente definite con appositi frazionamenti, in accordo con il Comune, per consentirne la cessione contestualmente alla firma della convenzione. Le aree oggetto di cessione, anche dopo l'avvenuta acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di Fiorano, resteranno comunque in disponibilità temporanea dei soggetti attuatori per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Più precisamente, il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree per infrastrutture come di seguito descritte:

- aree destinate a percorsi ciclo-pedonali e pedonali

- aree per verde pubblico

Per una superficie complessiva pari a circa 19.100 mq.

Le aree sopra citate, quando saranno completate secondo i progetti esecutivi, dovranno essere oggetto di collaudo.

ART.4. MODALITA' DI ESECUZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere per la realizzazione del parco urbano, descritte nelle tavole di PUA, oltre alle opere esterne al comparto di intervento, indispensabili ai fini della funzionalità e del collaudo delle proprie opere.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione entro i termini di validità del Permesso di Costruire e comunque entro il termine di apertura dell'edificio commerciale alimentare. La comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al parco urbano subordina l'agibilità dell'edificio commerciale alimentare in progetto

nel sub ambito C.

In caso di mancata realizzazione delle stesse da parte del soggetto attuatore nei tempi convenuti, il Comune interverrà in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 7.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese del soggetto attuatore, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale o degli enti gestori cui spetta il collaudo finale delle opere. Prima della richiesta di collaudo, il soggetto attuatore si obbliga a ripristinare le urbanizzazioni esistenti modificate od eventualmente danneggiate nel corso dei lavori, secondo le disposizioni impartite dall' Ufficio Tecnico Comunale o dai Gestori di tali opere.

Tutte le opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e in conformità agli elaborati di cui al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Tutte le opere dovranno essere realizzate entro i termini di validità del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, alla buona regola d'arte ed alle eventuali prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Il Comune non assumerà la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere stesse, fino all'avvenuto collaudo delle medesime.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Inoltre, 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 antimafia. Il soggetto attuatore si impegna a fornire al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere contestualmente alla comunicazione di inizio lavori delle stesse, impegnandosi al rispetto del medesimo e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

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

Il soggetto attuatore si impegna, dopo la realizzazione delle opere e prima del collaudo, ad integrare il progetto esecutivo con gli elaborati "as built" che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, 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 professionista abilitato, anche su supporto informatico in formato vettoriale.

Ad avvenuta ultimazione delle opere il soggetto attuatore dovrà darne comunicazione al competente Ufficio Comunale.

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

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

Sino all'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse rimane a totale carico del soggetto attuatore.

ART.5. DISCIPLINA D'USO DELLE AREE PUBBLICHE

Le parti concordano che resta a carico del comune di Fiorano Modenese la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione dopo l'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

ART.6. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

La realizzazione del parco dovrà essere completata entro i termini di validità del relativo Permesso di Costruire. La comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione relative al parco urbano subordina l'agibilità dell'edificio commerciale alimentare in progetto nel sub ambito C.

ART.7. GARANZIE FIDEJUSSORIE

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

a) fidejussione per l'importo di 728.468,56 euro (settecentoventottomilaquattrocentosessantotto,56centesimi) così suddivisa:

   - fidejussione a carico di "Arca s.p.a." n. ..... del ..... per l'importo di 728.468,56 euro (settecentoventottomilaquattrocentosessantotto,56centesimi) euro

   a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al parco urbano descritte al precedente art. 3. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il PUA. E' consentito lo svincolo parziale delle fidejussioni in attuazione agli stralci funzionali di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare. L'importo sarà rivalutato a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla

documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Le fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.

lo svincolo delle opere a verde, per un importo pari a 100.000,00 euro (centomila,00centesimi), contenuto nella fideiussione di cui al punto a), può avvenire dopo tre anni dal collaudo finale delle opere realizzate a garanzia del corretto attecchimento del sistema arboreo ed arbustivo.

b) fidejussione per l'importo di 20.000,00 euro (ventimila,00centesimi) così suddivisa:

- fidejussione a carico di "Arca s.p.a." n. ..... del ..... per l'importo di 20.000,00 euro (ventimilia,00centesimi) euro.

a garanzia della corretta esecuzione dei percorsi interni al parco. Lo svincolo avverrà dopo 5 anni dalla data di collaudo favorevole.

c) fidejussione per l'importo di 3.000,00 euro (tremila,00centesimi) così suddivisa:

- fidejussione a carico di "Arca s.p.a." n. ..... del ..... per l'importo di 3.000,00 euro (tremila,00centesimi) euro,

per il collaudo delle opere del parco urbano.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte dei relativi comuni con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.. Nessuna eccezione potrà essere opposta ai comuni nel caso in cui un soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

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

ART.8. EXTRAONERI

L'intervento oggetto di PUA per la realizzazione del parco urbano non genera nuova capacità edificatoria e pertanto non genera extra oneri.

ART.9. ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL SUB AMBITO "B"- PARCO URBANO

Costituiscono parte integrante del PUA Sub Ambito B – Parco Urbano i seguenti elaborati tecnici:

Allegato 1-Relazione illustrativa

Allegato 2-Norme Tecniche di Attuazione

Allegato 3-Schema Convenzione Urbanistica

Allegato 4-Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione

ELABORATI GRAFICI

Tavola 01-Inquadramento urbanistico e catastale –Aree di cessione

Tavola 02-Inquadramento fotografico

Tavola 03-Rilievo plano – altimetrico – verde esistente

Tavola 04-Planimetria generale dei sotto servizi esistenti

Tavola 05-Planimetria generale di progetto e del verde

Tavola 06-Profili altimetrici e sezioni

Tavola 07-Planimetria rete fognaria in progetto

Tavola 08-Planimetria illuminazione pubblica

Tavola 09-Relazione illuminotecnica

Tavola 10-Planimetria impianto irrigazione

Tavola 11-Planimetria dei percorsi pedonali e ciclopedonali

Tavola 12-Planimetria Vegetali – prati-arbusti-erbacee-alberi

Tavola 13-VALSAT

Tavola 14-Dettagli costruttivi

Tavola 15-Tavola Arredi parco

ART.10. SANZIONI PER INADEMPIENZE

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

ART.11. DURATA

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

ART.12. SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune di Fiorano

Modenese deve essere ritenuto completamente indenne a qualsiasi titolo, sia dalla parte del soggetto attuatore che dai suoi successori e aventi causa, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART.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, compresi quelli degli atti di disposizione del patrimonio immobiliare ivi contenuti, dei successivi atti dispositivi, quelli relativi alla redazione, quelli notarili, gli oneri e gli obblighi tributari.

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

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