

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

SUB AMBITO C



COMUNI DI SASSUOLO
FIORANO MODENESE



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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

I Tecnici Progettisti:

ING. ELKE CORRADINI

STUDIO
ELKE CORRADINI
INGEGNERE

ARCH. ANUSCA RONCAGLIA

studio architetti
roncaglia & sola

Inq. Federico Salardi

 **ingegneri riuniti**
Ingegneria Architettura Ambiente

Dicembre 2018

ELABORATO 3

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

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

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

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

FASO Dott. STEFANO....., nato a _____, il giorno.....
Dirigente del Settore I, Istruzione e Patrimonio, , residente per la carica presso il Municipio
di Sassuolo (MO), Via Fenuzzi n. 5, C.F. / P.IVA 00235880366; nel nome e per conto ed in
legale rappresentanza del Comune predetto autorizza il presente atto con delibera del
Consiglio Comunale n. _____ del _____;

....., 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

..... in qualità di legale rappresentante delle
"Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.", con sede a Modena in Strada delle
Fornaci n. 20; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in
data _____;

..... in qualità di legale rappresentante di "ARCA s.p.a."
, con sede a Modena in Strada delle Fornaci n. 20; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio
di Amministrazione con delibera in data _____;

....., in qualità di amministratore
delegato di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop." con sede in Castenaso (BO), Via Villanova n.
29/7, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di BO 03503411203,
domiciliato per la carica ove appresso; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di
Amministrazione con delibera in data _____;

(di seguito denominati soggetti attuatori)

PREMESSO

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

in Comune di Sassuolo

- proprietà "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.":

N.C.T. al Foglio 37: mapp. 77,79,271 (ex 78);

N.C.F. al Foglio 37: mapp. 76, 158;

N.C.F. al Foglio 31: mapp. 157, 160, 166, 167, 168, 205, 206;

N.C.F. al Foglio 32: mapp. 159 (enel), 170,183, 194 (ex 133,134), 195 (ex 133,134), 196 (ex 140), 197 (ex 141), 199 (ex 143);

- proprietà "Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.":

N.C.T. al Foglio 32: 184, 191(ex 133,134), 192 (ex 133,134), 193 (ex135);

superficie catastale pari a mq. 197.926;

- proprietà "ARCA s.p.a.": nel Comune di Sassuolo

N.C.T. al Foglio 32: mapp. 198 (ex142 sub 6, 142 sub 8, 142 sub 9);

superficie catastale pari a mq. 460.

In Comune di Fiorano Modenese

- proprietà "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.":

N.C.F. al Foglio 13: mapp. 1 sub 1 e 2;

N.C.F. al Foglio 10: mapp. 362 e 363 (entrambi ex 81, 82, 86, 91, 137, 183, 184, 185);

- proprietà "Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.":

N.C.T. al Fogli 10: 364 (ex 82 parte);

superficie catastale pari a mq. 126.885.

Proprietà del COMUNE DI SASSUOLO

N.C.T. ai Fogli 31-32:

porzione di via Mazzini, di via Braida, di via Adda, di via Adige e di via Torino

superficie catastale di circa mq. 6.819;

Proprietà del COMUNE DI FIORANO MODENESE

N.C.T. al Fogli 10:

mapp. 17, 170, 171, 172, 176, 177, 178, 179, 190, 191, 192, 193 e porzioni di via Mazzini, Circonvallazione S. Francesco, parte di piazza dei Ciliegi e porzione del mappale 6

superficie catastale di circa mq. 22.614;

- che le aree in oggetto si estendono su una superficie complessiva pari a mq 386.038 mq.

- che le aree di proprietà pubblica sono aree occupate principalmente da viabilità esistente;

- che le aree in proprietà a CISF s.p.a., ARCA s.p.a. e Coop Alleanza 3.0 hanno una consistenza complessiva di mq 325.271 di cui 198.386 mq nel Comune di Sassuolo (61,0% del totale) e 126.885 mq nel comune di Fiorano Modenese (39,0% del totale).

- che CISF s.p.a., ARCA s.p.a. partecipano ai costi ed oneri per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 63% del totale e che Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. partecipa ai costi ed oneri per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 37% del totale;

- che il Comune di Sassuolo ha approvato con Del. C.C. n. 65 e n. 66 del 23/07/2007 il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., entrato in vigore in data 21/11/2007 e successivamente modificato con Del. C.C. n.38 del 30/07/2013;

- che in data 15/11/2016 con delibera C.C. n. 60 è stata approvata una variante specifica al PSC con la quale sono stati soppressi le classificazioni degli immobili ES originariamente previste per gli immobili presenti all'interno dell'ambito in oggetto, classificati catastalmente al foglio 32, mappali 140, 141, 142, 143, 170;

- 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 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 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 con delibera C.C. del Comune di Sassuolo n. 19 del 30.03.2017 e con delibera C.C. di Fiorano Modenese n. 15 del 30.03.2017, è stato approvato dai due comuni il POC "AR S-F ex Cisa-Cerdisa con effetto di PUA per il sub ambito C;

- che l'ambito "AR S-F ex Cisa-Cerdisa", assoggettato a POC, è 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 per il sub ambito C il POC assume effetto di PUA, mentre gli altri sub ambiti saranno attuati previa approvazione di specifici PUA, secondo le disposizioni del POC;
- che con delibera GC n. ... del del Comune di Sassuolo e delibera GC n. del del Comune di Fiorano Modenese è stata approvata una variante al PUA relativo al sub ambito C "....." che prevede
- che le aree ricomprese nel sub ambito C, oggetto della Variante al PUA summenzionata, 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, a meno dell'area individuata nel progetto di bonifica come "stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel", per le quali valgono le disposizioni di ARPAE, ente titolare del procedimento di bonifica del sito.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

ART.1. OGGETTO – OBBLIGHI GENERALI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

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

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

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

La presente convenzione regola i contenuti, gli obblighi, le modalità attuative e i programmi di realizzazione degli interventi previsti dal POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" con effetto di piano urbanistico attuativo (PUA e Variante successiva) relativo al sub ambito C, da realizzare sull'area estesa per complessivi 87.257 mq, cartograficamente determinati, oltre alle opere di sistemazione e adeguamento di aree pubbliche esterne al comparto,

come meglio precisato nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati del PUA medesimo.

La medesima convenzione regola inoltre gli impegni che il soggetto attuatore C.I.S.F. spa si assume in relazione alla cessione gratuita al Comune di Sassuolo e al Comune di Fiorano Modenese delle aree fondiari ricomprese rispettivamente nel sub ambito A e nel sub ambito B, come prescritto all'art. 7 delle norme di POC, nonché alla realizzazione e cessione al Comune di Fiorano Modenese del parco pubblico ricompreso nel sub ambito B, secondo le disposizioni contenute all'art. 8 delle norme di POC.

Limitatamente al sub ambito A la proprietà, CISF Spa, presa visione delle risultanze del percorso partecipato ben noto, ritiene che le indicazioni ivi riportate, pur se comprensibili ed eventualmente adottabili, non devono costituire od intendere vincoli o condizionamenti alla libera progettualità dell'area da esercitarsi nel rispetto dei dettati normativi degli strumenti urbanistici vigenti.

ART.2. COMPARTO DI INTERVENTO

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

1) Aree ricomprese nel territorio del Comune di Sassuolo:

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

Proprietà E- distribuzione -Fg.32 Mapp. 159

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

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

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

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

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

Proprietà Coop Alleanza 3.0 - Fg.10 Mapp. 364

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

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

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

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

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

Si prende atto che in data 16.02.2017 con atto DET-AMB-2017-767 da parte di ARPAE è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica del I Stralcio del sito contaminato denominato "Ex Cisa 1 – Ex Cisa 2 – Ex Cerdisa 6" compreso nell'ambito "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa". Tale certificazione ha stralciato le aree sulle quali la presenza di elettrodotti Enel

e condotta irrigua hanno impedito il completamento della bonifica (aree identificate come “Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel”).

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

Come prescritto nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., stipulato in data 30 giugno 2015 fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese ed i soggetti attuatori: *“In caso risultasse la presenza, in tali aree, di residui di fanghi ceramici o altre sostanze ritenute dannose per la salute e l'ambiente, la proprietà delle aree si impegna a predisporre un piano di bonifica da sottoporre agli organi competenti per l'approvazione di eventuali interventi di bonifica da attuarsi, con modalità e tempistiche condivise con gli enti stessi, come di seguito descritto: Inizio Lavori demolizione edifici presenti nell'area del 1° stralcio entro il 01.01.2016 ed eventuali bonifiche del terreno da attuare contestualmente, non appena ottenute le necessarie autorizzazioni; data presunta di fine lavori bonifiche 1° stralcio 30.06.2016, data in cui è previsto l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio. L'inizio lavori delle demolizioni degli edifici e in successione delle eventuali bonifiche del terreno della parte restante dell'intero ambito centrale, dovrà coincidere con la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio commerciale, ipotizzata per il 30.06.2016. Le operazioni di demolizione dovranno essere ultimate entro 16 mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio e le opere di bonifica sull'intero ambito AR dovranno essere completate entro 30 mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub ambito C.”*

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

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

ART.4. REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI

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

- STRALCIO I: attuazione dei lotti 1 e 3 con la realizzazione di una quota di Sc massima

pari mq. 14.433. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, sottopasso ciclopedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici, di cui una parte degli standard del lotto 2, come individuate nel PUA di variante;

- STRALCIO II: attuazione del Lotto 2 con la realizzazione di Sc massima di 1.000 mq e le cui dotazioni territoriali (parcheggi) sono realizzate nell'ambito del lotto 1;
- STRALCIO III: completamento dell'edificazione del lotto 1 con la realizzazione della Sc residua consentita pari a 5.567 mq, che completa la SC massima prevista nel POC per il Sub Ambito C. Lo stralcio prevede la realizzazione dei parcheggi pubblici relativi al III stralcio realizzati al di sotto dei parcheggi pubblici già previsti a raso per il I stralcio, come individuati nel PUA di variante.

ART.5. CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano a cedere ai Comuni, gratuitamente tutte le aree destinate ad urbanizzazione, descritte nella "tavola 08 Planimetria aree di cessione" del PUA in variante, alla stipula della presente convenzione. Le aree oggetto di cessione sono catastalmente definite con appositi frazionamenti.

Le aree oggetto di cessione, anche dopo l'avvenuta acquisizione da parte delle rispettive Amministrazioni Comunali di Sassuolo e Fiorano, resteranno comunque in disponibilità temporanea dei soggetti attuatori per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

I e II stralcio: aree per parcheggi di urbanizzazione primaria pari a mq 5.773,00 +400,00 per complessivi mq 6.173,00, nonché aree destinate a viabilità, percorsi ciclo-pedonali e verde pubblico, pari a 35.536 mq, ;. sono escluse le aree di viabilità interessate dalla bonifica di cui allo stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel di cui al precedente art. 3 della presente convenzione, le quali saranno cedute solamente ad avvenuto collaudo delle opere di bonifica.

III stralcio: le aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici interrati pari a 2.227 mq, sono già state cedute nell'ambito del I stralcio, in quanto realizzati nel sottosuolo di quest'ultime.

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

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

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione descritte nelle tavole del PUA in variante oltre alle opere esterne al comparto di intervento, indispensabili ai fini della funzionalità e del collaudo delle proprie opere.

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

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione entro 10 anni dalla data di entrata in vigore del PUA avvenuta il 3 maggio 2017.

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

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

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

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

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

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

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

contratto e del pagamento delle relative competenze del collaudatore.

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

Ad avvenuta ultimazione delle opere i soggetti attuatori dovranno darne comunicazione al competente Ufficio Comunale. Unitamente alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto il conto consuntivo dettagliato delle opere eseguite al fine di verificare la congruità dell'importo scomputato.

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

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro 90 gg. dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo dovrà essere approvato con gli atti dirigenziali dei Comuni interessati, entro 60 giorni dall'acquisizione agli atti del medesimo, previo eventuale sopralluogo tra D.L., collaudatore e tecnici dei comuni per la verifica in contraddittorio delle opere realizzate.

Sino all'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse rimane a totale carico dei soggetti attuatori salvo quanto fissato al successivo art. 7.

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

Le parti concordano che resta a carico dei soggetti attuatori la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione compreso le reti impianti sopra e sotto suolo, come di seguito specificate:

- per quanto di competenza di COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop.:
 - a) parcheggio pubblico antistante i fabbricati a servizio del complesso commerciale, in Comune di Sassuolo, pari a 4.793 mq previsti nel I stralcio, e pari a 2.227 mq previsti nel III stralcio;
 - b) area destinata a verde pubblico in Comune di Sassuolo, complessivamente di 2.283 mq (2.088 + 195 mq) interposta tra la nuova strada di urbanizzazione e i parcheggi pubblici definiti al punto a);

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

1. i soggetti attuatori ed i loro aventi causa si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria – compresi sgombero neve e pulizia delle aree e delle opere ivi insistenti per un periodo di 99 anni, salvo nuovo accordo condiviso fra le parti;

2. i soggetti attuatori e loro aventi causa riconoscono che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in questione rimane a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità diretta o indiretta, sia nei confronti di terzi, sia dei relativi comuni e degli utenti per quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione;
3. i parcheggi pubblici, descritti ai punti a) –c) devono risultare sempre gratuiti e fruibili dall'utenza pubblica; per motivi di sicurezza, è ammessa la chiusura notturna, da regolamentarsi con il competente ufficio comunale;
4. i costi dell'erogazione dell'illuminazione pubblica saranno a carico di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. per il parcheggio pubblico di cui al precedente punto a).

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

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

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

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

In data 03/10/2018 "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." hanno presentato al Comune di Fiorano Modenese, prot.0019849, PUA per l'attuazione del parco pubblico compreso all'interno del sub ambito B. Le modalità e i tempi di attuazione del parco son meglio definiti nel PUA presentato.

L'agibilità per gli edifici ricadenti nel sub ambito C potrà essere asseverata solo dopo la stipula della convenzione urbanistica per il sub ambito B e pertanto subordinata alla emissione della garanzia per la realizzazione del Parco ricompreso in tale ambito B.

ART.10.GARANZIE FIDEJUSSORIE

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

a) fidejussione per l'importo di **3.482.398,85** euro (tremilionitrentacinquemilaottocentodiciasette,14centesimi) per la realizzazione delle opere del **I Stralcio-Comune di Sassuolo** così suddivisa:

a.1)fidejussione a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." n. del per l'importo di 2.103.821,28 euro.

a.2) fidejussione a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop." N. del per l'importo di 1.378.577,58 euro.

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come indicato all'art. 4 per il I stralcio attuativo (Tavola 17 Stralcio I – Planimetria di progetto), da realizzarsi nel Comune di Sassuolo. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il PUA in variante. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata separatamente tra i soggetti attuatori, in base agli accordi stabiliti tra gli stessi, fermo restando l'importo complessivo dei lavori da garantire. Le garanzie fidejussorie saranno stipulate dai soggetti attuatori senza la responsabilità in solido degli stessi. E' consentito lo svincolo parziale delle fidejussioni in attuazione agli stralci funzionali di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare, fino al max dell'80% dell'importo garantito. L'importo sarà rivalutato a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Le fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.

b) fidejussione per l'importo di **1.198.874,08** euro () per la realizzazione delle opere del **le II stralcio nel Comune di Fiorano** così suddivisa:

b.1) fidejussione a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." n. del per l'importo di 728.782,02 euro per il I stralcio

b.2) fidejussione a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop." N. del per l'importo di 443.583,41 euro per il I e II stralcio.

b.3) fidejussione a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." n. del per l'importo di 26.562,66 per il II stralcio.

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come indicato all'art. 4 per il I e II stralcio attuativo, da realizzarsi nel Comune di Fiorano. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il PUA in variante. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata separatamente tra i soggetti attuatori, in base agli

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

- c) fideiussione n. del per l'importo di **1.714.790,00** euro () per la realizzazione delle opere del **III Stralcio-Comune di Sassuolo** a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come da stralci attuativi indicati all'art. 4 riguardante il III stralcio attuativo (Tavola 21 stralcio I – Planimetria di progetto), da realizzarsi nel Comune di Sassuolo. L'importo lordo preventivato è desumibile dalla stima preventiva dichiarata dai soggetti attuatori con integrazione prot..... del L'importo sarà rivalutato, qualora necessario, a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. La fideiussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.
- d) fideiussione n. del per l'importo di **30.000,00** euro (trentamila euro e zero centesimi) per la **cessione delle aree-comune di Sassuolo** a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.", per la cessione delle aree di cui all'Art. 8 entro i termini della presente convenzione e dell'eventuale rimborso delle spese che il Comune di Sassuolo dovrà sostenere in caso di mancata cessione;
- e) fideiussione n. del per l'importo di **20.000,00** euro (ventimila euro e zero centesimi) per la **cessione delle aree-comune di Fiorano** a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.", per la cessione delle aree di cui all'Art. 8 entro i termini della presente convenzione e dell'eventuale rimborso delle spese che il Comune di Fiorano Modenese dovrà sostenere in caso di mancata cessione;
- f) fideiussione dell'importo di € 25.000,00 per il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al sub ambito C da realizzarsi in Comune di Sassuolo e Fiorano così suddivise:
- f.1) fideiussione n. del per l'importo di 15.269,62 euro (quindicimiladuecentosessantanove/62 euro), a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.
- f.2) fideiussione n. del per l'importo di 9.730,38 euro (novemilasettecentotrenta/38 euro), a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop". Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte dei relativi comuni con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con

rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.. Nessuna eccezione potrà essere opposta ai comuni nel caso in cui un soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

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

ART.11. EXTRAONERI

Secondo quanto indicato all'Allegato 1 delle norme del POC, la quantificazione complessiva degli extraoneri determinata per l'intero ambito sulle aree di proprietà dei soggetti attuatori ammonta a 3.223.372,87 euro. Di questi, la somma da investire per opere nell'ambito risulta pari a 2.158.831,08 euro. Da tale somma, in conformità a quanto disposto nell'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 citato in premessa, sono detratti i costi per la realizzazione delle rotonde di innesto della nuova strada di progetto rispettivamente su via Mazzini, in Comune di Sassuolo, e sulla Circondariale San Francesco in Comune di Fiorano Modenese, corrispondenti a 1.191.035, così come indicato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PUA del sub ambito C. I soggetti attuatori si impegnano ad attuare opere all'interno dell'ambito AR fino alla concorrenza della quantità residua, pari a 967.796,08, entro il termine di efficacia del POC.

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

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

Gli importi degli extraoneri da reinvestire nell'ambito AR S-F per il subambito C, pari a 196.775,04 euro + 6.332,39 euro= 203.107,43 euro, sono ampiamente compensati dal costo delle opere di urbanizzazione delle due rotonde di cui al punto precedente (1.191.035 €).

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

Gli importi degli extraoneri da destinare ad altre opere di interesse pubblico, pari a 84.332,16 euro + 4.221,60 euro= 88.553,76 euro, verranno corrisposti da CISF S.p.A. e COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop al momento della stipula della presente convenzione. così suddivisi:

- Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop: Assegno n° _____ di importo 31.202,90 € intestato a Comune di Sassuolo-Ufficio Tesoreria;
- C.I.S.F. S.p.A.: Assegno n° _____ di importo 53.129,26 € intestato a Comune di Sassuolo-Ufficio Tesoreria;
- Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop: Assegno n° _____ di importo 1.561,99 € intestato

a Comune di Fiorano Modenese-Ufficio Tesoreria;

- C.I.S.F. S.p.A.: Assegno n° _____ di importo 2.659,61 € intestato a Comune di Fiorano Modenese-Ufficio Tesoreria;

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

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

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

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

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private sui lotti 1 e 3 non potranno essere rilasciati prima della fine dei lavori delle opere di urbanizzazione della variante al PUA del I stralcio come indicato all'art. 6 della presente convenzione ad eccezione delle opere da realizzare in comune di Fiorano Modenese in prossimità di via Copernico qualora si dovessero verificare difficoltà realizzative.

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

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

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

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

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

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

Elaborato 1: Relazione Piano Urbanistico Attuativo
Elaborato2: Norme Tecniche di Attuazione
Elaborato 3: Schema Convenzione Urbanistica
Elaborato 4: Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
Elaborato 5: Valsat
Elaborato 6: Relazione illuminotecnica
Elaborato 7: Pareri enti gestore reti tecnologiche
Elaborato 8: Valutazione impatto acustico
Elaborato 9: Relazione compatibilità idraulica
Elaborato 10: Relazione idraulica lotto 1
Elaborato 11: Relazione di sintesi smaltimento acque meteoriche
Tavola 01: Inquadramento urbanistico e catastale
Tavola 02: Inquadramento fotografico
Tavola 03: Rilievo piano – altimetrico
Tavola 04: Planimetria generale dei sotto servizi esistenti
Tavola 05: Planimetria del verde stato di fatto
Tavola 06: Planimetria generale di progetto
Tavola 07: Sezioni stradali
Tavola 08: Planimetria aree cessione
Tavola 09: Planimetria rete fognaria
Tavola 10: Planimetria rete idrica e gas metano
Tavola 11: Planimetria rete elettrica
Tavola 12: Planimetria illuminazione pubblica
Tavola 13: Planimetria rete telefonica

Tavola 14: Planimetria sistema di video sorveglianza

Tavola 15: Planimetria verde pubblico

Tavola 15.1: Planimetria superfici permeabili

Tavola 16: Profili ambientali A-B-C1-C2

Tavola 16.1: Profili ambientali D1-D2-E

Tavola 17: Stralcio I – Planimetria di progetto

Tavola 18: Stralcio I- Tipi edilizi centro commerciale

Tavola 19: Stralcio I- Tipi edilizi distributore

Tavola 20: Stralcio II- Planimetria e tipi edilizi edificio terziario

Tavola 21: Stralcio III- Planimetria di progetto

Tavola 22: Stralcio III- Tipi edilizi centro commerciale

ART.15. SANZIONI PER INADEMPIENZE

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

ART.16. DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati entro 10 anni dalla data di entrata in vigore del PUA avvenuta il 3 maggio 2017.

ART.17. SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

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

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

Sono a carico dei soggetti attuatori tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla

escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione, compresi quelli degli atti di disposizione del patrimonio immobiliare ivi contenuti, dei successivi atti dispositivi, quelli relativi alla redazione, quelli notarili, gli oneri e gli obblighi tributari.

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

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connessi al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi eletti all'inizio della presente convenzione, da intendersi comprensivi di quelli di fax e di posta elettronica certificata. Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate dalle ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla controparte. Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposto alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte. Foro competente è quello di Modena, fatta salva, la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

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

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

SUB AMBITO C



COMUNI DI SASSUOLO
FIORANO MODENESE



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

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

I Tecnici Progettisti:

ING. ELKE CORRADINI

STUDIO
ELKE CORRADINI
INGEGNERE

ARCH. ANUSCA RONCAGLIA

studio architetti
roncaglia & sola

Inq. Federico Salardi

 **ingegneri riuniti**
Ingegneria Architettura Ambiente

Dicembre 2018

ELABORATO 3

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

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

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

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

FASO Dott. STEFANO....., nato a _____, il giorno.....
Dirigente del Settore I, Istruzione e Patrimonio, , residente per la carica presso il Municipio
di Sassuolo (MO), Via Fenuzzi n. 5, C.F. / P.IVA 00235880366; nel nome e per conto ed in
legale rappresentanza del Comune predetto autorizza il presente atto con delibera del
Consiglio Comunale n. _____ del _____;

....., 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

..... in qualità di legale rappresentante delle
"Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.", con sede a Modena in Strada delle
Fornaci n. 20; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera in
data _____;

..... in qualità di legale rappresentante di "ARCA s.p.a."
, con sede a Modena in Strada delle Fornaci n. 20; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio
di Amministrazione con delibera in data _____;

....., in qualità di amministratore
delegato di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop." con sede in Castenaso (BO), Via Villanova n.
29/7, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di BO 03503411203,
domiciliato per la carica ove appresso; in forza dei poteri conferiti dal Consiglio di
Amministrazione con delibera in data _____;

(di seguito denominati soggetti attuatori)

PREMESSO

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

in Comune di Sassuolo

- proprietà "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.":

N.C.T. al Foglio 37: mapp. 77,79,271 (ex 78);

N.C.F. al Foglio 37: mapp. 76, 158;

N.C.F. al Foglio 31: mapp. 157, 160, 166, 167, 168, 205, 206;

N.C.F. al Foglio 32: mapp. 159 (enel), 170,183, 194 (ex 133,134), 195 (ex 133,134), 196 (ex 140), 197 (ex 141), 199 (ex 143);

- proprietà "Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.":

N.C.T. al Foglio 32: 184, 191(ex 133,134), 192 (ex 133,134), 193 (ex135);

superficie catastale pari a mq. 197.926;

- proprietà "ARCA s.p.a.": nel Comune di Sassuolo

N.C.T. al Foglio 32: mapp. 198 (ex142 sub 6, 142 sub 8, 142 sub 9);

superficie catastale pari a mq. 460.

In Comune di Fiorano Modenese

- proprietà "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.":

N.C.F. al Foglio 13: mapp. 1 sub 1 e 2;

N.C.F. al Foglio 10: mapp. 362 e 363 (entrambi ex 81, 82, 86, 91, 137, 183, 184, 185);

- proprietà "Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.":

N.C.T. al Fogli 10: 364 (ex 82 parte);

superficie catastale pari a mq. 126.885.

Proprietà del COMUNE DI SASSUOLO

N.C.T. ai Fogli 31-32:

porzione di via Mazzini, di via Braida, di via Adda, di via Adige e di via Torino

superficie catastale di circa mq. 6.819;

Proprietà del COMUNE DI FIORANO MODENESE

N.C.T. al Fogli 10:

mapp. 17, 170, 171, 172, 176, 177, 178, 179, 190, 191, 192, 193 e porzioni di via Mazzini, Circonvallazione S. Francesco, parte di piazza dei Ciliegi e porzione del mappale 6

superficie catastale di circa mq. 22.614;

- che le aree in oggetto si estendono su una superficie complessiva pari a mq 386.038 mq.

- che le aree di proprietà pubblica sono aree occupate principalmente da viabilità esistente;

- che le aree in proprietà a CISF s.p.a., ARCA s.p.a. e Coop Alleanza 3.0 hanno una consistenza complessiva di mq 325.271 di cui 198.386 mq nel Comune di Sassuolo (61,0% del totale) e 126.885 mq nel comune di Fiorano Modenese (39,0% del totale).

- che CISF s.p.a., ARCA s.p.a. partecipano ai costi ed oneri per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 63% del totale e che Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. partecipa ai costi ed oneri per le opere di urbanizzazione nella percentuale del 37% del totale;

- che il Comune di Sassuolo ha approvato con Del. C.C. n. 65 e n. 66 del 23/07/2007 il Piano Strutturale Comunale (PSC), redatto ai sensi della L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i., entrato in vigore in data 21/11/2007 e successivamente modificato con Del. C.C. n.38 del 30/07/2013;

- che in data 15/11/2016 con delibera C.C. n. 60 è stata approvata una variante specifica al PSC con la quale sono stati soppressi le classificazioni degli immobili ES originariamente previste per gli immobili presenti all'interno dell'ambito in oggetto, classificati catastalmente al foglio 32, mappali 140, 141, 142, 143, 170;

- 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 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 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 con delibera C.C. del Comune di Sassuolo n. 19 del 30.03.2017 e con delibera C.C. di Fiorano Modenese n. 15 del 30.03.2017, è stato approvato dai due comuni il POC "AR S-F ex Cisa-Cerdisa con effetto di PUA per il sub ambito C;

- che l'ambito "AR S-F ex Cisa-Cerdisa", assoggettato a POC, è 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 per il sub ambito C il POC assume effetto di PUA, mentre gli altri sub ambiti saranno attuati previa approvazione di specifici PUA, secondo le disposizioni del POC;
- che con delibera GC n. ... del del Comune di Sassuolo e delibera GC n. del del Comune di Fiorano Modenese è stata approvata una variante al PUA relativo al sub ambito C "....." che prevede
- che le aree ricomprese nel sub ambito C, oggetto della Variante al PUA summenzionata, 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, a meno dell'area individuata nel progetto di bonifica come "stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel", per le quali valgono le disposizioni di ARPAE, ente titolare del procedimento di bonifica del sito.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e stipula quanto segue:

ART.1. OGGETTO – OBBLIGHI GENERALI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

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

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

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

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

La presente convenzione regola i contenuti, gli obblighi, le modalità attuative e i programmi di realizzazione degli interventi previsti dal POC denominato "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa" con effetto di piano urbanistico attuativo (PUA e Variante successiva) relativo al sub ambito C, da realizzare sull'area estesa per complessivi 87.257 mq, cartograficamente determinati, oltre alle opere di sistemazione e adeguamento di aree pubbliche esterne al comparto,

come meglio precisato nelle norme tecniche di attuazione e negli elaborati del PUA medesimo.

La medesima convenzione regola inoltre gli impegni che il soggetto attuatore C.I.S.F. spa si assume in relazione alla cessione gratuita al Comune di Sassuolo e al Comune di Fiorano Modenese delle aree fondiari ricomprese rispettivamente nel sub ambito A e nel sub ambito B, come prescritto all'art. 7 delle norme di POC, nonché alla realizzazione e cessione al Comune di Fiorano Modenese del parco pubblico ricompreso nel sub ambito B, secondo le disposizioni contenute all'art. 8 delle norme di POC.

Limitatamente al sub ambito A la proprietà, CISF Spa, presa visione delle risultanze del percorso partecipato ben noto, ritiene che le indicazioni ivi riportate, pur se comprensibili ed eventualmente adottabili, non devono costituire od intendere vincoli o condizionamenti alla libera progettualità dell'area da esercitarsi nel rispetto dei dettati normativi degli strumenti urbanistici vigenti.

ART.2. COMPARTO DI INTERVENTO

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

- 1) Aree ricomprese nel territorio del Comune di Sassuolo:
 - Proprietà Coop Alleanza 3.0 - Fg.32 Mapp. 191+192+184+193
 - Proprietà E- distribuzione -Fg.32 Mapp. 159
 - Proprietà ARCA S.p.A - Fg.32 Mapp. 199
 - Proprietà CISF S.p.A - Fg.32 Mapp. 170,183,194,195,196,197,198
 - Aree pubbliche del Comune di Sassuolo, accatastate come "strada": parte di Via Mazzini, tratto finale di Via Adige;per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 72.865 mq,
- 2) Aree ricomprese nel territorio del Comune di Fiorano Modenese:
 - Proprietà Coop Alleanza 3.0 - Fg.10 Mapp. 364
 - Proprietà CISF S.p.a. - Fg.10 Mapp.363 (parte)
 - Aree pubbliche del Comune di Fiorano Modenese, accatastate come "strada": parte di via Via San Francesco e Via Lamarmora ;per una ST complessiva, catastalmente determinata, pari a 14.392 mq,.

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

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

Si prende atto che in data 16.02.2017 con atto DET-AMB-2017-767 da parte di ARPAE è stato emanato il certificato di avvenuta bonifica del I Stralcio del sito contaminato denominato "Ex Cisa 1 – Ex Cisa 2 – Ex Cerdisa 6" compreso nell'ambito "AR (S-F) Ex Cisa Cerdisa". Tale certificazione ha stralciato le aree sulle quali la presenza di elettrodotti Enel

e condotta irrigua hanno impedito il completamento della bonifica (aree identificate come “Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel”).

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

Come prescritto nell'accordo ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i., stipulato in data 30 giugno 2015 fra i Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese ed i soggetti attuatori: *“In caso risultasse la presenza, in tali aree, di residui di fanghi ceramici o altre sostanze ritenute dannose per la salute e l'ambiente, la proprietà delle aree si impegna a predisporre un piano di bonifica da sottoporre agli organi competenti per l'approvazione di eventuali interventi di bonifica da attuarsi, con modalità e tempistiche condivise con gli enti stessi, come di seguito descritto: Inizio Lavori demolizione edifici presenti nell'area del 1° stralcio entro il 01.01.2016 ed eventuali bonifiche del terreno da attuare contestualmente, non appena ottenute le necessarie autorizzazioni; data presunta di fine lavori bonifiche 1° stralcio 30.06.2016, data in cui è previsto l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio. L'inizio lavori delle demolizioni degli edifici e in successione delle eventuali bonifiche del terreno della parte restante dell'intero ambito centrale, dovrà coincidere con la data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio commerciale, ipotizzata per il 30.06.2016. Le operazioni di demolizione dovranno essere ultimate entro 16 mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione del primo stralcio e le opere di bonifica sull'intero ambito AR dovranno essere completate entro 30 mesi dalla data di inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub ambito C.”*

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

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

ART.4. REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO PER STRALCI

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

- STRALCIO I: attuazione dei lotti 1 e 3 con la realizzazione di una quota di Sc massima

pari mq. 14.433. Lo stralcio prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione quali: viabilità, pedonali, ciclopedonali, sottopasso ciclopedonale, verde pubblico e parcheggi pubblici, di cui una parte degli standard del lotto 2, come individuate nel PUA di variante;

- STRALCIO II: attuazione del Lotto 2 con la realizzazione di Sc massima di 1.000 mq e le cui dotazioni territoriali (parcheggi) sono realizzate nell'ambito del lotto 1;
- STRALCIO III: completamento dell'edificazione del lotto 1 con la realizzazione della Sc residua consentita pari a 5.567 mq, che completa la SC massima prevista nel POC per il Sub Ambito C. Lo stralcio prevede la realizzazione dei parcheggi pubblici relativi al III stralcio realizzati al di sotto dei parcheggi pubblici già previsti a raso per il I stralcio, come individuati nel PUA di variante.

ART.5. CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano a cedere ai Comuni, gratuitamente tutte le aree destinate ad urbanizzazione, descritte nella "tavola 08 Planimetria aree di cessione" del PUA in variante, alla stipula della presente convenzione. Le aree oggetto di cessione sono catastalmente definite con appositi frazionamenti.

Le aree oggetto di cessione, anche dopo l'avvenuta acquisizione da parte delle rispettive Amministrazioni Comunali di Sassuolo e Fiorano, resteranno comunque in disponibilità temporanea dei soggetti attuatori per consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

I e II stralcio: aree per parcheggi di urbanizzazione primaria pari a mq 5.773,00 +400,00 per complessivi mq 6.173,00, nonché aree destinate a viabilità, percorsi ciclo-pedonali e verde pubblico, pari a 35.536 mq, ;. sono escluse le aree di viabilità interessate dalla bonifica di cui allo stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel di cui al precedente art. 3 della presente convenzione, le quali saranno cedute solamente ad avvenuto collaudo delle opere di bonifica.

III stralcio: le aree per la realizzazione dei parcheggi pubblici interrati pari a 2.227 mq, sono già state cedute nell'ambito del I stralcio, in quanto realizzati nel sottosuolo di quest'ultime.

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

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

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione descritte nelle tavole del PUA in variante oltre alle opere esterne al comparto di intervento, indispensabili ai fini della funzionalità e del collaudo delle proprie opere.

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

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione entro 10 anni dalla data di entrata in vigore del PUA avvenuta il 3 maggio 2017.

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

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

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

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

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

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

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

contratto e del pagamento delle relative competenze del collaudatore.

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

Ad avvenuta ultimazione delle opere i soggetti attuatori dovranno darne comunicazione al competente Ufficio Comunale. Unitamente alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto il conto consuntivo dettagliato delle opere eseguite al fine di verificare la congruità dell'importo scomputato.

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

Il certificato di collaudo conclusivo delle opere deve essere redatto entro 90 gg. dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione dei lavori. Il certificato di collaudo dovrà essere approvato con gli atti dirigenziali dei Comuni interessati, entro 60 giorni dall'acquisizione agli atti del medesimo, previo eventuale sopralluogo tra D.L., collaudatore e tecnici dei comuni per la verifica in contraddittorio delle opere realizzate.

Sino all'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere stesse rimane a totale carico dei soggetti attuatori salvo quanto fissato al successivo art. 7.

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

Le parti concordano che resta a carico dei soggetti attuatori la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione compreso le reti impianti sopra e sotto suolo, come di seguito specificate:

- per quanto di competenza di COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop.:
 - a) parcheggio pubblico antistante i fabbricati a servizio del complesso commerciale, in Comune di Sassuolo, pari a 4.793 mq previsti nel I stralcio, e pari a 2.227 mq previsti nel III stralcio;
 - b) area destinata a verde pubblico in Comune di Sassuolo, complessivamente di 2.283 mq (2.088 + 195 mq) interposta tra la nuova strada di urbanizzazione e i parcheggi pubblici definiti al punto a);

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

1. i soggetti attuatori ed i loro aventi causa si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia, alla manutenzione ordinaria e straordinaria – compresi sgombero neve e pulizia delle aree e delle opere ivi insistenti per un periodo di 99 anni, salvo nuovo accordo condiviso fra le parti;

2. i soggetti attuatori e loro aventi causa riconoscono che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree in questione rimane a proprio diretto carico, così come ogni responsabilità diretta o indiretta, sia nei confronti di terzi, sia dei relativi comuni e degli utenti per quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione;
3. i parcheggi pubblici, descritti ai punti a) –c) devono risultare sempre gratuiti e fruibili dall'utenza pubblica; per motivi di sicurezza, è ammessa la chiusura notturna, da regolamentarsi con il competente ufficio comunale;
4. i costi dell'erogazione dell'illuminazione pubblica saranno a carico di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop. per il parcheggio pubblico di cui al precedente punto a).

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

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

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

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

In data 03/10/2018 "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." hanno presentato al Comune di Fiorano Modenese, prot.0019849, PUA per l'attuazione del parco pubblico compreso all'interno del sub ambito B. Le modalità e i tempi di attuazione del parco son meglio definiti nel PUA presentato.

L'agibilità per gli edifici ricadenti nel sub ambito C potrà essere asseverata solo dopo la stipula della convenzione urbanistica per il sub ambito B e pertanto subordinata alla emissione della garanzia per la realizzazione del Parco ricompreso in tale ambito B.

ART.10.GARANZIE FIDEJUSSORIE

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

a) fidejussione per l'importo di **3.482.398,85** euro (tremilionitrentacinquemilaottocentodiciasette,14centesimi) per la realizzazione delle opere del **I Stralcio-Comune di Sassuolo** così suddivisa:

a.1)fidejussione a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." n. del per l'importo di 2.103.821,28 euro.

a.2) fidejussione a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop." N. del per l'importo di 1.378.577,58 euro.

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come indicato all'art. 4 per il I stralcio attuativo (Tavola 17 Stralcio I – Planimetria di progetto), da realizzarsi nel Comune di Sassuolo. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il PUA in variante. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata separatamente tra i soggetti attuatori, in base agli accordi stabiliti tra gli stessi, fermo restando l'importo complessivo dei lavori da garantire. Le garanzie fidejussorie saranno stipulate dai soggetti attuatori senza la responsabilità in solido degli stessi. E' consentito lo svincolo parziale delle fidejussioni in attuazione agli stralci funzionali di cui alla presente convenzione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare, fino al max dell'80% dell'importo garantito. L'importo sarà rivalutato a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Le fidejussioni dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.

b) fidejussione per l'importo di **1.198.874,08** euro () per la realizzazione delle opere del **le II stralcio nel Comune di Fiorano** così suddivisa:

b.1) fidejussione a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." n. del per l'importo di 728.782,02 euro per il I stralcio

b.2) fidejussione a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop." N. del per l'importo di 443.583,41 euro per il I e II stralcio.

b.3) fidejussione a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a." n. del per l'importo di 26.562,66 per il II stralcio.

a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come indicato all'art. 4 per il I e II stralcio attuativo, da realizzarsi nel Comune di Fiorano. L'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il PUA in variante. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata separatamente tra i soggetti attuatori, in base agli

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

- c) fidejussione n. del per l'importo di **1.714.790,00** euro () per la realizzazione delle opere del **III Stralcio-Comune di Sassuolo** a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6 e come da stralci attuativi indicati all'art. 4 riguardante il III stralcio attuativo (Tavola 21 stralcio I – Planimetria di progetto), da realizzarsi nel Comune di Sassuolo. L'importo lordo preventivato è desumibile dalla stima preventiva dichiarata dai soggetti attuatori con integrazione prot..... del L'importo sarà rivalutato, qualora necessario, a seguito della presentazione del computo metrico estimativo allegato alla documentazione necessaria per conseguire il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. La fidejussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni.
- d) fidejussione n. del per l'importo di **30.000,00** euro (trentamila euro e zero centesimi) per la **cessione delle aree-comune di Sassuolo** a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.", per la cessione delle aree di cui all'Art. 8 entro i termini della presente convenzione e dell'eventuale rimborso delle spese che il Comune di Sassuolo dovrà sostenere in caso di mancata cessione;
- e) fidejussione n. del per l'importo di **20.000,00** euro (ventimila euro e zero centesimi) per la **cessione delle aree-comune di Fiorano** a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.", per la cessione delle aree di cui all'Art. 8 entro i termini della presente convenzione e dell'eventuale rimborso delle spese che il Comune di Fiorano Modenese dovrà sostenere in caso di mancata cessione;
- f) fideiussione dell'importo di € 25.000,00 per il collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al sub ambito C da realizzarsi in Comune di Sassuolo e Fiorano così suddivise:
- f.1) fideiussione n. del per l'importo di 15.269,62 euro (quindicimiladuecentosessantanove/62 euro), a carico di "Ceramiche Industriali di Sassuolo e Fiorano s.p.a.
- f.2) fideiussione n. del per l'importo di 9.730,38 euro (novemilasettecentotrenta/38 euro), a carico di "COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop". Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte dei relativi comuni con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con

rinuncia espressa ad avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.. Nessuna eccezione potrà essere opposta ai comuni nel caso in cui un soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

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

ART.11. EXTRAONERI

Secondo quanto indicato all'Allegato 1 delle norme del POC, la quantificazione complessiva degli extraoneri determinata per l'intero ambito sulle aree di proprietà dei soggetti attuatori ammonta a 3.223.372,87 euro. Di questi, la somma da investire per opere nell'ambito risulta pari a 2.158.831,08 euro. Da tale somma, in conformità a quanto disposto nell'accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 citato in premessa, sono detratti i costi per la realizzazione delle rotonde di innesto della nuova strada di progetto rispettivamente su via Mazzini, in Comune di Sassuolo, e sulla Circondariale San Francesco in Comune di Fiorano Modenese, corrispondenti a 1.191.035, così come indicato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PUA del sub ambito C. I soggetti attuatori si impegnano ad attuare opere all'interno dell'ambito AR fino alla concorrenza della quantità residua, pari a 967.796,08, entro il termine di efficacia del POC.

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

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

Gli importi degli extraoneri da reinvestire nell'ambito AR S-F per il subambito C, pari a 196.775,04 euro + 6.332,39 euro= 203.107,43 euro, sono ampiamente compensati dal costo delle opere di urbanizzazione delle due rotonde di cui al punto precedente (1.191.035 €).

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

Gli importi degli extraoneri da destinare ad altre opere di interesse pubblico, pari a 84.332,16 euro + 4.221,60 euro= 88.553,76 euro, verranno corrisposti da CISF S.p.A. e COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop al momento della stipula della presente convenzione. così suddivisi:

- Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop: Assegno n° _____ di importo 31.202,90 € intestato a Comune di Sassuolo-Ufficio Tesoreria;
- C.I.S.F. S.p.A.: Assegno n° _____ di importo 53.129,26 € intestato a Comune di Sassuolo-Ufficio Tesoreria;
- Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop: Assegno n° _____ di importo 1.561,99 € intestato

a Comune di Fiorano Modenese-Ufficio Tesoreria;

- C.I.S.F. S.p.A.: Assegno n° _____ di importo 2.659,61 € intestato a Comune di Fiorano Modenese-Ufficio Tesoreria;

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

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

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

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

I certificati di conformità edilizia delle nuove costruzioni private sui lotti 1 e 3 non potranno essere rilasciati prima della fine dei lavori delle opere di urbanizzazione della variante al PUA del I stralcio come indicato all'art. 6 della presente convenzione ad eccezione delle opere da realizzare in comune di Fiorano Modenese in prossimità di via Copernico qualora si dovessero verificare difficoltà realizzative.

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

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

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

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

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

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

Elaborato 1: Relazione Piano Urbanistico Attuativo
Elaborato 2: Norme Tecniche di Attuazione
Elaborato 3: Schema Convenzione Urbanistica
Elaborato 4: Computo Metrico Estimativo delle Opere di Urbanizzazione
Elaborato 5: Valsat
Elaborato 6: Relazione illuminotecnica
Elaborato 7: Pareri enti gestore reti tecnologiche
Elaborato 8: Valutazione impatto acustico
Elaborato 9: Relazione compatibilità idraulica
Elaborato 10: Relazione idraulica lotto 1
Elaborato 11: Relazione di sintesi smaltimento acque meteoriche
Tavola 01: Inquadramento urbanistico e catastale
Tavola 02: Inquadramento fotografico
Tavola 03: Rilievo piano – altimetrico
Tavola 04: Planimetria generale dei sotto servizi esistenti
Tavola 05: Planimetria del verde stato di fatto
Tavola 06: Planimetria generale di progetto
Tavola 07: Sezioni stradali
Tavola 08: Planimetria aree cessione
Tavola 09: Planimetria rete fognaria
Tavola 10: Planimetria rete idrica e gas metano
Tavola 11: Planimetria rete elettrica
Tavola 12: Planimetria illuminazione pubblica
Tavola 13: Planimetria rete telefonica

Tavola 14: Planimetria sistema di video sorveglianza

Tavola 15: Planimetria verde pubblico

Tavola 15.1: Planimetria superfici permeabili

Tavola 16: Profili ambientali A-B-C1-C2

Tavola 16.1: Profili ambientali D1-D2-E

Tavola 17: Stralcio I – Planimetria di progetto

Tavola 18: Stralcio I- Tipi edilizi centro commerciale

Tavola 19: Stralcio I- Tipi edilizi distributore

Tavola 20: Stralcio II- Planimetria e tipi edilizi edificio terziario

Tavola 21: Stralcio III- Planimetria di progetto

Tavola 22: Stralcio III- Tipi edilizi centro commerciale

ART.15. SANZIONI PER INADEMPIENZE

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

ART.16. DURATA

Tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati entro 10 anni dalla data di entrata in vigore del PUA avvenuta il 3 maggio 2017.

ART.17. SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

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

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

Sono a carico dei soggetti attuatori tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla

escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione, compresi quelli degli atti di disposizione del patrimonio immobiliare ivi contenuti, dei successivi atti dispositivi, quelli relativi alla redazione, quelli notarili, gli oneri e gli obblighi tributari.

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

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connessi al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi eletti all'inizio della presente convenzione, da intendersi comprensivi di quelli di fax e di posta elettronica certificata. Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate dalle ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla controparte. Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposto alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte. Foro competente è quello di Modena, fatta salva, la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

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