

**SCHEMA DI CONVENZIONE DEL PUA DEL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE RELATIVO AL
PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO "AR S-F EX CISA-CERDISA"**

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:

MAZZARELLA dott.ssa GIUSEPPINA, nata a Bologna (BO) il 4 settembre 1966, 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 _____;

BOLONDI arch. ROBERTO, nato a Modena il 17 luglio 1972, 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 _____;

Zannoni dott.ssa Anna, nata a il C.F. 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 _____;

PANZANI dott.ssa LOREDANA, nata a Modena il 13/11/1946 C.F. PNZ LDN 46S53 F257L 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 _____;

(di seguito denominati soggetti attuatori)

CATTABIANI dott. PAOLO, nato a Reggio Emilia (RE) il 11/07/1958, in qualità di vicepresidente e legale rappresentante 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 denominato Coattuatore del primo stralcio funzionale con funzione commerciale)

PREMESSO

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

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

in Comune di Sassuolo (*alcuni mappali sono in corso di frazionamento*)

N.C.T. al Foglio 37:

mapp. 77,78,79;

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. 133,134,135,140, 141, 143, 159, 170,183,184;

superficie catastale pari a mq. 197.926;

in Comune di Fiorano Modenese

N.C.F. al Foglio 13:

mapp. 1;

N.C.F. al Foglio 10:

mapp. 81, 82, 86, 91, 137, 183, 184, 185;

superficie catastale pari a mq. 126.885.

Proprietà "ARCA s.p.a.":

nel Comune di Sassuolo

N.C.T. al Foglio 32:

mapp. 142 sub 6, 142 sub 8, 142 sub 9;

-superficie catastale pari a mq. 460.

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. ai 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. e ARCA s.p.a., 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 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 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, la proprietà delle aree CISF spa ed ARCA spa e il soggetto co-attuatore, Coop Alleanza 3.0 del primo stralcio d'intervento, 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. Coop Alleanza 3.0, nella veste di soggetto co-attuatore ha assunto, nei confronti dei comuni di Sassuolo e Fiorano M., unitamente a CISF spa, precisi impegni ed obblighi con la sottoscrizione dell'atto di accordo del 30.06.2015 e mediante il perfezionamento di preliminare di vendita in data 20.07.2007 e successivi atti integrativi.

- 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 è stato approvato accordo territoriale, ai sensi dell'art. 15 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 assoggettato a POC ed è suddiviso in 4 Sub-Ambiti (Elaborato C):

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 91.385 mq, individuato all'interno dei Comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese, di cui 89.532 mq in aree private e 1.853 mq in aree pubbliche.

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 il primo stralcio funzionale, relativo al Sub ambito C, può essere attuato nel rispetto dei PSC e delle norme vigenti, mentre per ogni altro intervento successivo si dovrà procedere con l'approvazione di specifici PUA per stralci funzionali ed in particolare i sub ambiti A-B-D verranno attuati mediante specifici PUA, mentre il sub ambito C, polo funzionale commerciale, verrà attuato tramite il POC con valore di PUA di cui alla presente convenzione urbanistica;
- che il soggetto coattuatore del primo stralcio commerciale sub. Ambito "C" (COOP Alleanza 3.0 Soc. Coop.), a seguito di accordo stipulato con C.I.S.F. spa, si è impegnato a concorrere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio, in attuazione a quanto previsto dalla pianificazione comunale Provinciale;
- che le aree, sulle quali sarà attuata la previsione urbanistica/edilizia descritta dagli elaborati progettuali del 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 le aree di urbanizzazione di proprietà comunale risultano in continuità fisica e funzionale con quelle da realizzare a carico dei soggetti privati;
- che la documentazione presentata contiene il progetto delle opere in carico al Soggetto Attuatore necessarie per garantire la sostenibilità dell'intervento urbanistico e delle opere edilizie;
- che il Piano Urbanistico Attuativo risulta conforme alla disciplina urbanistica-edilizia come asseverato dai tecnici progettisti Arch. Giuseppe Gervasi e Ing. Danilo Dallari e verificato dai competenti Servizi;
- che all'interno del perimetro del Sub Ambito "C" è presente un'area, dove sono presenti edifici con relative aree pertinenziali, identificati al Catasto fabbricati del Comune di Sassuolo al Fg. 32 mappali 140 – 141 – 142 – 143 – 170, occupati da edifici classificati nelle tavole di RUE come ES (edifici storici), oggetto di specifica variante di PSC approvata in data che ha portato alla rimozione dei vincoli con possibilità di operare la demolizione ed il recupero integrale della Superficie Complessiva all'interno del comparto AR S-F, come già previsto dalla scheda di PSC del comune di Sassuolo;

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 acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confini degli atti dei Comuni allo scopo 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) relativo al sub ambito C, da realizzare sull'area estesa per complessivi 87.257 mq, cartograficamente determinati, oltre alle opere di sistemazione e adeguamento agli interventi di urbanizzazione previsti nel PUA che interessano aree pubbliche ai margini del sub comparto, come meglio precisato nelle norme tecniche di attuazione del PUA medesimo. La medesima convenzione regola inoltre gli impegni che i soggetti attuatori si assumono in relazione alla cessione gratuita al Comune di Sassuolo e al Comune di Fiorano Modenese delle aree fondiarie 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.

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:

Foglio 31, mappali 160 parte, di proprietà CISF spa;

Foglio 32, mappali 140, 141, 143, 170, 183, 184, 191, 192, 193, di proprietà CISF spa;

Foglio 32, mappale 159 di proprietà CISF spa con diritto di superficie a favore di ENEL spa;

Foglio 32, mappale 142: di proprietà ARCA spa;

Aree pubbliche del Comune di Sassuolo, accatastate come "strada": tratto 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:

Foglio 10, mappali 82 parte, 183 parte, di proprietà CISF spa;

Foglio 10, mappali 6, 17 parte, 176, 177 parte, 182 parte, di proprietà del Comune di Fiorano Modenese;

Foglio 13, mappale 1 parte, di proprietà CISF spa;

Aree pubbliche del Comune di Fiorano Modenese, accatastate come "strada": parte di via San Francesco, parte di via Niccolò Copernico;

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 ha impedito il completamento della bonifica (aree identificate come "Stralcio I bis – sub aree con attraversamento elettrodotti Enel"): quest'ultimo dovrà essere effettuato a seguito dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione comprendenti anche lo spostamento delle linee elettriche insistenti nelle aree oggetto di bonifica.

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. Ad esclusione dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione, gli altri titoli abilitativi degli interventi edilizi che interessano l'area dello Stralcio I bis non potranno essere rilasciati prima dell'avvenuta bonifica di tale stralcio.

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, non potrà essere dato l'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relative al sub ambito C prima dell'inizio lavori delle demolizioni degli edifici localizzati nel sub ambito A, oggetto di bonifica dei siti contaminati: tali demolizioni dovranno essere terminate entro 16 mesi dall'inizio lavori.

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: a tale scopo, i soggetti attuatori presentano, entro 30 gg. dalla stipula della presente convenzione, il cronoprogramma degli interventi di bonifica.

ART. 4 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano a cedere ai Comuni, gratuitamente e a propria cura e spese, tutte le aree destinate ad urbanizzazione, descritte nelle tavole 4.1 del PUA e le relative opere sulle stesse insistenti entro e non oltre 10 anni dalla stipula della presente convenzione.

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

- aree destinate alla viabilità: mq, di cui in Comune di Sassuolo e mq in Comune di Fiorano Modenese;
- aree per verde pubblico attrezzato: .13.830 mq, di cui mq in Comune di Sassuolo e mq in Comune di Fiorano Modenese;
- aree per parcheggi di urbanizzazione primaria: 8.400 mq, di cui 8.000 mq in Comune di Sassuolo e 400 mq in Comune di Fiorano Modenese.

Le aree sopra citate saranno cedute ai rispettivi Comuni a seguito di collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione ivi insistenti.

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. 5 - COSTITUZIONE FUTURA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DEL SOTTOSUOLO DI AREA IN COMUNE DI SASSUOLO

Il Comune di Sassuolo si obbliga a costituire a favore dei soggetti attuatori o loro aventi causa il diritto di superficie del sottosuolo di proprietà pubblica, a mezzo di un successivo atto sottoscritto dai legali rappresentanti del Comune e dei soggetti attuatori, e regolarmente trascritto, con riferimento alla seguente area identificata nel catasto del Comune di Sassuolo al foglio 32, mappale 192 parte, per una consistenza di circa 7.550 mq

Più precisamente, sarà oggetto di costituzione del diritto di superficie del sottosuolo l'area evidenziata alla tavola 4.1 del PUA, destinata a parcheggi pubblici e a percorsi pedonali e ciclopeditoni. Si conviene che la quantità sopra indicata possa subire modifiche in forza di una diversa soluzione progettuale, assentita mediante titoli abilitativi, nel rispetto delle prescrizioni impartite dalle norme tecniche di attuazione del PUA: pertanto la quantità e la perimetrazione

definitive saranno quelle risultanti dall'ultimo atto abilitativo e oggetto di collaudo.

La stipula dell'atto di costituzione è subordinata al preventivo trasferimento in proprietà da parte dei soggetti attuatori a favore del Comune di Sassuolo dell'area sopra identificata; pertanto, la stipula dell'atto di costituzione del diritto di superficie del sottosuolo dovrà seguire la stipula, nella medesima seduta, dell'atto di cessione della proprietà delle aree, così come individuate all'art. 4 della presente convenzione.

Il predetto diritto di superficie del sottosuolo pubblico sarà costituito a tempo determinato per una durata di 99 (novantanove) anni.

Il corrispettivo dovuto dai soggetti attuatori per la costituzione ed il trasferimento del diritto di superficie a loro favore sarà determinato con perizia tecnica acquisita in contraddittorio fra le parti; si da atto che il corrispettivo sopra citato sarà pagato al Comune di Sassuolo entro la data della stipula del relativo atto di costituzione del diritto di superficie del sottosuolo, nel rispetto delle modalità di pagamento prescritte dalla Legge.

Al momento della sottoscrizione dell'atto relativo alla costituzione ed al trasferimento del predetto diritto di superficie, saranno automaticamente trasferiti ai soggetti attuatori ogni facoltà, potere e responsabilità, compresi il possesso, la disponibilità, il godimento e la custodia dell'area.

La costituzione del diritto di superficie del sottosuolo sull'area comunale sopra individuata in favore dei soggetti attuatori, sarà disposta al fine della utilizzazione della struttura destinata a rampe di accesso e parcheggi pertinenziali situati nel sottosuolo dell'edificio a destinazione commerciale, secondo gli elaborati progettuali costitutivi del PUA.

Per tutta la durata della costituzione del diritto di superficie, saranno trasferiti a carico dei soggetti attuatori la custodia delle aree oggetto di diritto di superficie, e le connesse responsabilità per danni a qualsiasi titolo cagionati al Comune di Sassuolo ed a terzi. Parimenti, il Comune sarà esonerato da qualsiasi responsabilità con conseguente esclusione di rivalsa nei confronti dello stesso.

Si precisa che per tutta la durata della costituzione del diritto di superficie del sottosuolo, saranno trasferiti ai soggetti attuatori anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche situate sul suolo dell'area oggetto di costituzione del diritto, come meglio precisato al successivo art. 7 della presente convenzione.

I soggetti attuatori ed i loro aventi causa, dovranno mantenere le opere, inclusi gli impianti ed i servizi accessori, nelle normali condizioni di esercizio, effettuando gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e ristrutturazione, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in modo che alla scadenza del diritto di superficie del parcheggio e delle aree annesse, le opere nel loro complesso e nelle singole parti risultino nelle regolari condizioni d'uso, compatibilmente con il degrado e/o l'eventuale obsolescenza dovuti al decorso del tempo.

Il Comune di Sassuolo, a mezzo dei propri incaricati, avrà facoltà di eseguire accertamenti sullo stato del manufatto e degli impianti, periodicamente e quando comunque lo ritenga opportuno. In relazione ai risultati, il Comune di Sassuolo potrà richiedere l'esecuzione dei lavori ritenuti indispensabili per l'integrità ed il decoro del manufatto con prefissione di un

termine, scaduto il quale eseguirà le opere direttamente, con spesa a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

In caso di accertato pericolo per la pubblica incolumità il Comune potrà interdire l'accesso al parcheggio.

Per quanto riguarda la sistemazione superficiale, i soggetti attuatori s'impegneranno ad eseguire sino alla scadenza del diritto di superficie la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde, delle pavimentazioni, delle strutture e delle opere di urbanizzazione previste. Durante tale periodo il Comune di Sassuolo avrà facoltà di eseguire accertamenti e, in caso di riscontro negativo, di provvedere ad interventi sostitutivi a spese dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

Nel caso in cui il parcheggio venga meno in tutto o in parte per causa di incendio, scoppio o crollo, i soggetti attuatori si obbligano a destinare quanto riscosso dalla Compagnia di Assicurazione alla ricostruzione dello stesso, almeno sino a concorrenza, rimanendo cioè i soggetti attuatori obbligati a reinvestire quanto riscosso, ma non di più ove essi non lo credano. Oppure potranno riconsegnare anticipatamente al Comune la proprietà così come risultante, oltre all'indennizzo ricevuto dalla Compagnia e quanto altro occorra al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Nel caso, viceversa, che si verifichi danno al parcheggio per causa di forza maggiore (come ad esempio: guerre, insurrezioni, sommosse, terremoti, esondazioni, allagamenti, ecc.) i soggetti attuatori non saranno obbligati a ricostruirlo e potranno riconsegnarlo immediatamente in proprietà al Comune di Sassuolo nello stato di fatto risultante dai predetti eventi di forza maggiore.

Nel corso dell'ultimo anno di durata del diritto di superficie il Comune provvederà, in contraddittorio con i soggetti attuatori, ad accertare i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli eventuali rinnovi parziali o totali degli impianti, necessari ai fini di cui sopra, per riportare il parcheggio e la situazione superficiale alle condizioni ottimali di esercizio, compatibilmente con la vetustà dell'opera; le relative spese saranno ad esclusivo carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

Prima della scadenza del diritto di superficie si provvederà all'accertamento dello stato di consistenza delle strutture e delle opere ed alla descrizione particolareggiata degli impianti fissi ed accessori, con l'indicazione delle condizioni di efficienza ed eventuale degrado. Di tale stato verrà steso verbale in contraddittorio, da sottoscrivere dalle parti.

Tutte le strutture, le opere e gli impianti delle rampe e del parcheggio interrato, fissi o mobili, realizzati dai soggetti attuatori, ivi compresi quelli realizzati nel corso del periodo di durata del diritto di superficie, nonché tutte le attrezzature, macchinari, accessori e pertinenze e quanto altro installato dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa nel parcheggio oggetto della costituzione del diritto di superficie del sottosuolo, diverranno de jure e quindi automaticamente di proprietà del Comune al momento della scadenza o dell'estinzione, anche anticipata ed a qualsiasi titolo, del diritto di superficie senza corrispettivo o indennizzo alcuno.

Alla scadenza od all'estinzione, anche anticipata e per qualsiasi causa, del diritto di superficie, si deve intendere automaticamente costituito a titolo gratuito il diritto di servitù di passaggio

carrabile e pedonale di adeguate dimensioni a favore del Comune ed a carico della proprietà dei soggetti attuatori, o dei loro aventi causa, che dall'area pubblica in superficie permetta di accedere alle strutture oggetto di diritto di superficie riacquisite alla proprietà comunale.

A copertura delle responsabilità e di tutti i rischi posti a suo carico, con effetti estesi a tutta la durata del diritto di superficie, i soggetti attuatori dovranno provvedere a stipulare secondo diritto italiano apposita ed adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile, con primaria compagnia di assicurazione, a garanzia del risarcimento dei danni causati al Comune o a terzi per qualsiasi evento a persone o cose, mobili o immobili, determinato da fattori umani o naturali, riconducibili ad azioni od omissioni proprie e dei propri dipendenti, o dei propri aventi causa, ovvero ad azioni od omissioni di terzi.

Al suo scadere, i soggetti attuatori potranno richiedere il rinnovo a titolo oneroso del diritto di superficie a loro favore per ulteriori 99 (novantanove) anni. Al momento del rinnovo sarà determinato il relativo corrispettivo dovuto dai soggetti attuatori sulla base di apposita perizia da allegarsi al relativo atto. La nuova costituzione del diritto di superficie sarà regolata nelle forme e secondo le leggi vigenti.

L'atto di costituzione del diritto di superficie di sottosuolo dovrà contenere la clausola per la quale, senza pregiudizio di ogni ragione, azione o diritto che possa al Comune competere anche a titolo di risarcimento danni, il Comune medesimo si potrà riservare la facoltà di avvalersi nei confronti dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa, della risoluzione espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, previa diffida anche per una sola delle seguenti cause:

- a) fallimento del Soggetto attuatore o suoi aventi causa;
- b) esecuzione delle opere in modo incompleto o difforme dalle prescrizioni progettuali;
- c) violazione dell'obbligo di curare la manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio e della sistemazione superficiale per il periodo di durata della concessione.

Il diritto di superficie sarà revocato per gravi ed inderogabili esigenze di pubblico interesse.

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

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione descritte nelle tavole 4.1, 5.1, 5.1b, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 6.4, del PUA 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 descritte alle tavole sopra indicate.

I soggetti attuatori si impegnano a realizzare tutte le opere di urbanizzazione entro 10 anni dalla stipula della presente convenzione; in caso di mancata realizzazione delle stesse da parte dei soggetti attuatori nei tempi convenuti, i Comuni interverranno, ognuno per la propria parte, in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 10 .

Tali opere saranno realizzate a cura e spese dei soggetti attuatori, sotto l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico comunale o degli enti gestori cui spetta 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 dall'Ufficio Tecnico 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, 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 dai soggetti attuatori, mentre l'alta sorveglianza sull'attuazione del programma sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale. Tale alta sorveglianza si estende all'esecuzione di opere private nei limiti in cui ciò sia necessario allo scopo di verificare il rispetto degli impegni presi con la presente convenzione.

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

Il Comune non assume 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 al Comune il cronoprogramma di esecuzione delle opere almeno 15 giorni prima della comunicazione di inizio lavori delle stesse, impegnandosi al rispetto del medesimo e altresì a comunicare le eventuali successive modifiche ed aggiornamenti.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei Contratti Pubblici, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.; il Comune si riserva inoltre la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

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 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 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 i soggetti attuatori dovranno darne comunicazione al competente Ufficio comunale, concordando la visita di collaudo. 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 sei mesi dalla data riportata nella lettera raccomandata di ultimazione. Tale certificato dovrà essere approvato con proprio atto entro 60 giorni dall'acquisizione agli atti del medesimo, previo sopralluogo tra D.L., collaudatore e tecnici dei comuni di Sassuolo e Fiorano Modenese per verifica in contraddittorio sullo stato delle opere realizzate.

Sino all'avvenuto favorevole collaudo finale delle opere e alla conseguente acquisizione di tali opere e dell'onere della gestione delle stesse da parte del Comune, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere rimane a totale carico dei soggetti attuatori.

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, come di seguito specificate, con relativi costi suddivisi tra i soggetti attuatori in funzione di quanto previsto negli accordi privati tra gli stessi:

- a) parcheggio pubblico a servizio del complesso commerciale, in Comune di Sassuolo pari a 7.550 mq circa;
- b) area destinata a verde pubblico in Comune di Sassuolo, posta in fregio a via Mazzini ricompresa entro il margine sud dell'area a destinazione commerciale, pari a circa 2.070 mq;
- c) percorsi ciclopeditoni di collegamento fra l'area destinata a parcheggi pubblici ed il passaggio sopraelevato sulla nuova strada di scorrimento, localizzati in Comune di Sassuolo;
- d) parcheggio pubblico a servizio dell'edificio da realizzarsi in Comune di Fiorano Modenese e relative aiuole verdi, pari a circa 400 mq.

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:

- a) 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 – nonché alla sorveglianza delle aree e delle opere ivi insistenti per un

periodo di 99 anni, salvo nuovo accordo condiviso fra le parti;

- b) 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 dello stesso Comune e degli utenti per quanto deriva dalla realizzazione delle opere e dalla loro manutenzione;
- c) il parcheggio pubblico deve risultare sempre gratuito e fruibile dall'utenza pubblica; per motivi di sicurezza, è ammessa la chiusura notturna del parcheggio pubblico, da regolamentarsi con il competente ufficio comunale;
- d) l'attività di sorveglianza delle aree pubbliche sarà garantita dai soggetti attuatori ed i loro aventi causa, attraverso il sistema di videosorveglianza privato dell'insediamento commerciale, nel rispetto della normativa vigente in materia.

A garanzia della corretta manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione restanti a carico dei soggetti attuatori di cui al presente articolo, i medesimi soggetti attuatori, o loro aventi causa, dovranno prestare, all'atto dell'acquisizione delle aree, idonea garanzia fidejussoria corrispondente a quanto necessario alla copertura media annua dei costi, così come desunto dal piano di manutenzione che dovrà essere allegato al collaudo delle opere.

ART. 8 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI 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)

I soggetti attuatori 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 di 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 medesima area 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, i soggetti attuatori 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.

L'area da cedere al Comune di Sassuolo dovrà essere ceduta opportunamente livellata e sistemata con manto erboso e comunque nei modi da concordarsi con l'Amministrazione Comunale di Sassuolo.

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 DEI SOGGETTI ATTUATORI PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCO PUBBLICO COMPRESO NEL SUB AMBITO B) LOCALIZZATO NEL COMUNE DI FIORANO MODENESE

I soggetti attuatori si obbligano a presentare il PUA relativo al sub ambito B o suo stralcio

funzionale, entro 6 mesi dall'inizio lavori delle opere di urbanizzazione relativo al sub ambito C di cui alla presente convenzione: tale PUA deve prevedere la completa realizzazione del parco pubblico di circa 19.100 mq localizzato dal POC a confine con il sub ambito C.

Il Permesso di Costruire del progetto del parco pubblico dovrà essere presentato entro e non oltre 3 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica relativa al PUA sopraddeito: la realizzazione del parco dovrà essere completata entro 18 dalla comunicazione di inizio lavori del Permesso di costruire per le opere del suddetto parco pubblico.

Qualora non sia rispettato il termine sopracitato di 6 mesi per la presentazione del PUA o quello di tre mesi per la presentazione del Permesso di Costruire del parco pubblico, il Comune di Fiorano Modenese potrà intervenire in via sostitutiva avvalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 10.

Si precisa che gli elaborati progettuali del parco pubblico allegati al progetto di PUA del sub ambito C si intendono indicativi e che tale progetto potrà subire modifiche in sede di presentazione del PUA relativo al sub ambito B.

ART. 10 - GARANZIE FIDEJUSSORIE

Alla stipula della presente convenzione, vengono consegnate da parte dei soggetti attuatori idonee garanzie fidejussorie 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 n. del per l'importo di 4.833.695,00 euro, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte al precedente art. 6, da realizzarsi nel Comune di Sassuolo e Fiorano Modenese; l'importo lordo preventivato è desumibile dal computo metrico estimativo delle opere allegato alla documentazione costitutiva il Piano Urbanistico Attuativo. 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.
- b) fidejussione n. del per l'importo dieuro, a garanzia della cessione gratuita al Comune di Sassuolo delle aree di urbanizzazione descritte al precedente art. 4. La fidejussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni: i soggetto attuatori dovranno trasmettere annualmente l'attestazione dell'avvenuto pagamento della rata di premio versata al soggetto fidejussore.
- c) la garanzia della cessione delle aree di cui all'Articolo 4 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, viene prestata, per un importo di euro 20.000,00 (ventimila e zero centesimi), mediante apposita fideiussione assicurativa n. del, assunta al Protocollo Generale al n. del Comune di Fiorano Modenese in data, rilasciata da, in atti dell'ufficio contratti.
- d) fidejussione n. del per l'importo di

.....euro, a garanzia della cessione gratuita al Comune di Sassuolo dell'area fondiaria a destinazione pubblica descritta al precedente art. 8. La fidejussione dovrà essere adeguata in base all'indice ISTAT fabbricati ogni tre anni: i Soggetti attuatori dovranno trasmettere annualmente l'attestazione dell'avvenuto pagamento della rata di premio versata al soggetto fidejussore.

- e) la garanzia della cessione delle aree di cui all'Articolo 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, viene prestata, per un importo di euro 20.000,00 (ventimila e zero centesimi), mediante apposita fideiussione assicurativa n. del, assunta al Protocollo Generale al n. del Comune di Fiorano Modenese in data, rilasciata da, in atti dell'ufficio contratti.
- f) fidejussione n. del per l'importo di 477.500,00 euro (pari a 19.100 mq x 25€/mq), a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al parco pubblico localizzato all'interno del sub ambito B e descritto ai precedente art. 9, da realizzarsi nel Comune di Fiorano Modenese; l'importo lordo preventivato è determinato sulla base della delibera di C.C. n. del comune di Fiorano in merito alla valorizzazione delle opere di urbanizzazione.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con rinuncia espressa 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 al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Le fidejussioni sono durature e valide fino al momento della restituzione delle medesime da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi 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 3.174.038,13 euro. Di questi, la somma da investire per opere nell'ambito risulta pari a 2.124.297,10 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 rotatorie 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 1.233.248,00 euro, 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 891.049,10 euro, entro il termine di efficacia del POC.

I soggetti attuatori versano inoltre ai Comuni, alla stipula della presente convenzione, le somme sotto indicate determinate dalle 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: 84.332,16 euro;
- al Comune di Fiorano Modenese: 4.221,60 euro.

ART. 12 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

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 nelle tavole 4.2 del PUA.

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 non potranno essere rilasciati prima dell'accertamento dell'avvenuta ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione dell'intero PUA.

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 il soggetto attuatore avrà 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"

1. Relazione Piano Urbanistico Attuativo (elaborato 1)
2. Norme tecniche Piano Urbanistico Attuativo (elaborato 2);
3. Schema Convenzione (elaborato 3);
4. Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (elaborato 4);
5. Tav. 1.1 – Inquadramento urbanistico e catastale;
6. Tav. 1.2 – Inquadramento fotografico;
7. Tav. 2.1 – Rilievo piano –altimetrico;
8. Tav. 3.1 – Planimetria generale;
9. Tav. 3.2 – Planimetria delle sistemazioni a terra;
10. Tav. 3.3 – Sezioni stradali 1/2;

11. Tav. 3.3 – Sezioni stradali 2/2;
12. Tav. 4.1 – Aree di cessione;
13. Tav. 4.2 – Parametri di progetto;
14. Tav. 5.1 – Rete fognaria;
15. Tav. 5.1b - Deviazione canale di Fiorano;
16. Tav. 5.2 – Rete idrica e gasmetano;
17. Tav. 5.3 – Rete elettrica;
18. Tav. 5.4 – Pubblica illuminazione;
19. Tav. 5.5 – Rete telefonica;
20. Tav. 5.6 – Planimetria sistema divideosorveglianza;
21. Tav. 5.7 – Tavola generale dei sottoservizi esistenti;
22. Tav. 5.8 – Planimetria piazzola di raccolta RSU-RD;
23. Tav. 6.1 – Planimetria polo commerciale pianoterra;
24. Tav. 6.2 – Planimetria polo commerciale piano interrato;
25. Tav. 6.3 – Planimetria edificio terziario;
26. Tav. 6.3b – Planimetria distributore carburanti;
27. Tav. 6.4 – Planimetria degli arredi;
28. Tav. 6.5.1 – Progetto del verde – stato di fatto;
29. Tav. 6.5.2 – Progetto del verde- alberi esistenti;
30. Tav. 6.5.3 – Progetto del verde – stato di progetto;
31. Tav. 6.6 – Profili ambientali;
32. Tav. 6.7 – Progetto del verde – parco urbano.

Si segnala che la tav. 6.7 – *Progetto del verde – Parco urbano* contiene schema indicativo della futura progettazione del parco pubblico la cui attuazione non è disciplinata dalle norme del presente PUA.

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 stipula della presente convenzione.

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.