

Provincia di Modena
Comune di Nonantola

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA "COMPARTO C.2Z - Zona Sportiva"



COMPARTO NATURA

Proprietà

BORSARI S.p.a.
Via di Mezzo n. 114/E - Nonantola (MO)

Progetto a cura di:



Direttore Tecnico: Ing. Emanuele Gozzi

Coordinatore di Progetto
Ing. Emanuele Gozzi

Progetto Architettonico
Arch. Lorenzo Lipparini
Prof. Giorgio Ascari

Collaboratori al Progetto Architettonico
Ing. Giulia Ansaloni
Arch. Serena Vezzali

Progetto Urbanizzazioni
Ing. Federico Salardi
Collaboratore al Progetto Urbanizzazioni
Ing. Erica Guasconi

Progetto Energetico
Ing. Emilio Lucchese

Progetto Opere a Verde
Dott. in Sc. Agrarie Sara Dallari

Valutazione Clima Acustico

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione Geologica

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione Idraulica

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Relazione sul Traffico

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Rapporto Preliminare Ambientale

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Schema di Convenzione

Codice Progetto		Scala		Codice Elaborato		U-00-A-R-01	
1617 EG PR		-					
c	Aprile 2022	integrazione				sv	ll
a	Gennaio 2021	emissione				ga	ga
Rev.	Data	Descrizione revisione				Dis.	Contr.



COMUNE DI NONANTOLA
Provincia di Modena

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO C2Z "ZONA SPORTIVA"**

tra

Il **Comune di Nonantola**, di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, Gianluigi Masetti, nato a ... il ..., Codice Fiscale n. ..., domiciliato per la carica presso la sede comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, Partita Iva 00176690360, Codice Fiscale n. 00237070362, in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. 35355 del 23/12/2021;

e

La società **Borsari spa**, Codice Fiscale n. 01352250367, con sede a Nonantola, in via di Mezzo 114/E, legalmente rappresentata dalla sig.ra RASTELLI MARIA ROSA, nata a Modena il 11/07/1954, domiciliato per la carica in Nonantola, via di Mezzo 114/E, proprietaria dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, di seguito denominata "soggetto attuatore".

P R E M E S S A

Visto:

- il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, variante generale al PRG adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 26.07.1994 ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 e le successive varianti specifiche approvate;
- che il soggetto attuatore risulta proprietario dell'area ubicata a Nonantola, via Provinciale Est, SP255, avente un'estensione complessiva di circa due ettari, distinta catastalmente al foglio 56 mappali 472, 473;
- che l'area risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola come *zona C, sottozona C2, zona residenziale di espansione*, da attuare previa presentazione di strumento urbanistico attuativo (NTA del PRG art.24), Piano Particolareggiato di iniziativa privata;

Richiamata, in particolare:

- la variante specifica al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04.04.2019 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, con la quale è stata individuata la previsione insediativa in oggetto, in adempimento a quanto pattuito con convenzione urbanistica per il comparto C3 "Ex Cantina sociale", atto stipulato in data 15/09/2011, a ministero notaio Anna Maria Ceserani, rep/rac 57352/19366;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 83 del 23/07/2020 di autorizzazione alla presentazione del piano per il comparto C2Z "Zona sportiva" (pratica n. 2020/067);
- l'istanza di approvazione del piano (pratica n. 2021/011), presentata in data 23/01/2021 dalla ditta proprietaria dei terreni interessati, Borsari spa, (prot. comunale n. 4327, 4330, 4332 del 23/01/2021 e prot. n.

5021, 5025, 5026, 5029 del 26/01/2021), di cui ai seguenti elaborati, a firma del tecnico ing. Emanuele Gozzi, così come integrata con prot. n. 31826 e 31828 del 17/11/2021:

Dato atto che l'attuazione dell'intervento comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

	PRG vigente	Piano attuativo
Zona omogenea C	SOTTOZONA C2	
Destinazione prevalente	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
Funzioni ammesse	<i>(min 70%) a1 abitazioni, a2 autorimesse (max 30%) b1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative b2 funzioni commerciali (escluso C1.2a medio piccole strutture di vendita alimentari, C1.2b medio piccole strutture di vendita non alimentari, C1.3 gallerie commerciali di vicinato) b3 funzioni di servizio (solo A10 uffici e studi privati, B1 collegi, convitti, case di riposo, conventi, caserme e simili, B4 uffici pubblici, B5 scuole e laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, B6 musei, gallerie, accademie, C4 attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, D6 attività sportive di enti operanti con fine di lucro, G4 parchi e giardini pubblici) e1 funzioni ricettive fisse</i>	<i>a1 abitazioni, a2 autorimesse</i>
Superficie Territoriale (STer)	21176mq	21316mq
Superficie Fondiaria (SF)		9980mq
Indice edificazione (Uf)		0,32mq/mq
Superficie Utile (SU)	3197 mq	3197 mq
Superficie accessoria minima (Sa)	20%SU=640 mq	1144 mq
Parcheggi pubblici (P1)	10/30*SU=1066 mq - 48 posti auto	1066 mq - 48 posti auto
Parcheggi pubblici (P2)	da POU 1270 mq- 58 posti auto	1276 mq- 58 posti auto
Parcheggi di pertinenza	1.5*alloggio=1.5*40= 60 posti auto	68 posti auto
Verde pubblico	da POU 4250 mq	4680 mq
Superficie permeabile min	35% SF = 3493mq	5422 mq
Altezza massima	9.50 m	9.50 m
Indice di visuale libera	0,5	0,5
Distanze dai confini di proprietà	5,00 m	5,00 m
Distanze dalle strade interne	5,00 m	5,00 m
Distanze dalle strade esterne	Da Codice della Strada	
Distanze dai limiti di zona	5,00 m	5,00 m
Distanze fra pareti finestrate	10,00 m	10,00 m
Condizioni di sostenibilità intervento/ opere extra comparto	<i>Realizzazione di pista ciclabile in continuità con il comparto a ovest, collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, cessione di una quota di verde pubblico ad integrazione del verde sportivo esistente e di un lotto extra standard di 1600 mq circa</i>	

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. del di approvazione del piano per il comparto C2Z "Zona sportiva" (pratica n. 2020/067), in relazione ai seguenti elaborati:

U-00-A-R-01	Schema di Convenzione <i>prot ... del ...</i>
U-00-A-R-02	Relazione Illustrativa di Progetto
U-00-A-R-03	Norme Tecniche di Attuazione
U-00-A-R-04	Documentazione Catastale
U-00-A-R-05	Relazione Tecnica del Progetto del Verde
U-00-A-R-06	Valutazione Previsionale di Clima Acustico
U-00-A-R-07	Relazione Geologica e Analisi Geotecnica del Terreno
U-00-A-R-08	Relazione Idraulica
U-00-A-R-09	Valutazioni sul Traffico Indotto
U-00-A-R-10	Rapporto Preliminare Ambientale
U-00-A-R-11	Relazione Illustrativa e Relazione sulla Previsione di Spesa delle Opere di Urbanizzazione
U-00-A-R-12	Relazione Energetica
U-00-A-P-01	STATO DI FATTO – Planimetria di Inquadramento
U-00-A-P-02	STATO DI FATTO – Planimetria di Rilievo con Documentazione Fotografica
U-00-A-P-03	PROGETTO – Planimetria di Inquadramento
U-00-A-P-04	PROGETTO – Planivolumetria
U-00-A-P-05	PROGETTO – Planimetria a Terra
U-00-A-P-06	PROGETTO – Profili e Sezioni
U-00-A-P-07	PROGETTO – Planimetria Standard Urbanistici e Aree di Cessione
U-00-U-P-08	PROGETTO DEL VERDE – Planimetria Generale e Rete di Irrigazione
U-00-U-P-09	PROGETTO – Assetto Viario, Particolari Costruttivi, Sezioni Tipo e RSU
U-00-U-P-10	PROGETTO - Rete Idrica e Gas
U-00-U-P-11	PROGETTO - Rete Elettrica
U-00-U-P-12	PROGETTO - Rete Fognaria
U-00-U-P-13	PROGETTO - Rete Illuminazione Pubblica
U-00-U-P-14	PROGETTO - Rete Telefonica
U-00-U-P-15	PROGETTO - Segnaletica

Dato atto che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art.22 comma 6 della L.R. 47/1978, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del piano approvato in oggetto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI

- | | |
|--|------------------------------|
| 1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale delle presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato in oggetto. | Premesse |
| 2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi. | Oneri e obblighi |
| 3. E' vietata l'alienazione parziale delle aree oggetto della presente convenzione, interessate dalle opere di urbanizzazione e/o oggetto di cessione al Comune e il conseguente trasferimento parziale degli obblighi assunti dal soggetto attuatore. | Divieto alienazione parziale |
| 4. In caso di alienazione totale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate. | Alienazione totale |

5. In caso di trasferimento totale di cui al comma 4, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende perfezionato con:
- l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
 - l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
 - la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.
6. Il soggetto attuatore garantisce:
- di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune;
 - la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle prescrizioni del progetto di comparto.

Garanzie in caso di alienazione

ART.2 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA

1. Costituiscono opere di U1, ai sensi dell'art. 16 comma 7 e 7 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
- le strade;
 - gli spazi di sosta o di parcheggio, (ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, il verde di arredo alla viabilità e le aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti);
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato;
 - i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a:
- a. assumere, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 (*Legge Urbanistica*) e s.m.i., a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, gli adempimenti del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione, sostenendo tutte le spese relative;
 - b. cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della convenzione, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di U1 e U2, le opere di urbanizzazione primaria unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate nell'allegato A della presente convenzione, per complessivi mq. 3966 circa. Tali aree saranno meglio specificate nel frazionamento, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune;
 - c. farsi carico dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, come previsto ai sensi del D. Lgs. 50/2016 art. 36 comma 4 (Nuovo Codice Appalti);
 - d. redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di computo metrico estimativo;
 - e. presentare, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, idonea garanzia finanziaria, di cui al successivo art. 4;
 - f. eseguire, a proprie spese, il collaudo e le verifiche ai fini dell'assunzione in carico da parte del Comune delle opere di urbanizzazione, nominando il tecnico collaudatore per l'esecuzione del collaudo in corso d'opera e finale;

Definizione opere U1

Realizzazione opere a scomputo

Cessione opere ed aree di sedime

Esecuzione diretta delle opere

Garanzie finanziarie

Collaudo opere

- | | | |
|----|--|---|
| g. | versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio di quanto già versato a favore del Comune, nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato; | Versamento oneri |
| h. | includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, di enti gestori dei servizi a rete, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessino il comparto come opere di urbanizzazione primaria. Si impegna inoltre ad includere nei rogiti di vendita l'obbligo, da parte degli acquirenti, di mettere a disposizione delle società ed enti gestori le aree eventualmente necessarie per l'allestimento delle cabine elettriche o altre infrastrutture, qualora la richiesta di potenza o portata, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto. Si impegna a predisporre i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni contestualmente alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione primaria, previo accordo tra proprietà ed enti gestori, quando gli stessi siano previsti su aree da cedere al Comune; | Servitù per servizi a rete |
| i. | riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare, nell'ambito della presente convenzione, anche a finitimi interventi edificatori, per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o da altri enti gestori dei servizi a rete; | Prescrizioni eventuali del Comune |
| j. | provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione. | Predisposizione atti tecnici e atto notarile di trasferimento |

ART.2.1 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- | | | |
|----|---|----------------------|
| 1. | <p>Costituiscono opere di U2, ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; ▪ mercati di quartiere; ▪ delegazioni comunali, ▪ chiese e altri edifici religiosi; ▪ impianti sportivi di quartiere; ▪ aree verdi di quartiere; ▪ centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate. | Definizione opere U2 |
| 2. | Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, oltre all'area di cessione extra standard (lotto M). | Cessione aree U2 |
| 3. | Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, qualora dovuti, come specificato al successivo art. 7. | Oneri di U2 |
| 4. | Per quanto concerne la quota di aree di U2, l'onere consiste nella cessione di mq. 5710 + mq. 1660 circa, corrispondente all'area di cessione extra standard (lotto M), contestualmente alla stipula della convenzione, e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative. Tali aree, individuate negli allegati A e C della presente convenzione, saranno meglio specificate nel tipo di frazionamento, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune. | |
| 5. | Il soggetto attuatore si impegna inoltre alla realizzazione delle opere extra comparto, così come individuate nell'allegati D della presente convenzione, su terreni del Comune o nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale. | |

6. Nel caso di realizzazione di opere di U2, il soggetto attuatore si obbliga a rispettare gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 50/2016 (Nuovo Codice Appalti).

ART.3 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione verranno definite dal progetto definitivo/esecutivo allegato al titolo abilitativo e la realizzazione delle suddette opere sarà subordinata all'efficacia del relativo titolo. Tale progetto dovrà essere conforme alle norme vigenti e alle prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete. Progetto esecutivo opere
2. Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune:
- per motivi di ordine generale;
 - per sopraggiunte nuove indicazioni di Piano Regolatore Generale;
 - per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
 - per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.
- Esse non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulti non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto esecutivo approvato. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso, previa ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora necessario. Modifiche opere richieste dal Comune
- Nel caso in cui le modificazioni richieste comportino un onere superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare tali richieste di finanziamento, dietro versamento di adeguato contributo da parte del Comune o di ulteriore scomputo, da concordare in relazione all'entità dell'onere aggiuntivo, determinato sulla base dei prezzi unitari risultanti dal computo metrico estimativo, fermo restando l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio qualora necessario. Costo <15%
3. Tutte le opere di urbanizzazione, anche extra comparto, dovranno essere iniziate entro 7 mesi dalla firma della convenzione e ultimate entro 3 anni dall'inizio dei lavori. Si individuano due stralci funzionali per la realizzazione del programma edilizio, individuati graficamente nell'Allegato B alla presente convenzione: Costo >15%
- stralcio 1 corrispondente alla costruzione di cinque fabbricati, oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione connesse e di tutto il verde perimetrale, da attuarsi nei tempi sopra indicati;
 - stralcio 2 corrispondente alla costruzione di quattro fabbricati, oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione connesse, i cui lavori dovranno avere avvio entro 3 anni dalla firma della convenzione e essere ultimati entro 5 anni.
- Al soggetto attuatore è comunque riconosciuta la facoltà di realizzare le opere di urbanizzazione del secondo stralcio in soluzione di continuità con le opere del primo stralcio, al fine di un corretto coordinamento progettuale e attuativo del piano. Tempi di realizzazione
4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini: Realizzazione opere correlata al programma edilizio
- a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:
- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;
 - sbancamento e costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
 - condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
 - predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune;

- realizzazione delle aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti;
- Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale e agli enti gestori dei servizi a rete le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti, al fine di poter predisporre i necessari controlli.
- Il soggetto attuatore è altresì tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione degli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.
- c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale ovvero al completamento di ogni singolo stralcio funzionale:
- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
 - impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
 - sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato
- d. Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere d'urbanizzazione dovrà prevedere il completamento delle opere contestualmente al completamento degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le sopracitate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Eventuale realizzazione anticipata opere
6. Entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà nominare un tecnico collaudatore per il collaudo in corso d'opera e finale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore, scelto tra una terna indicata dal Comune, attraverso l'ordine degli Ingegneri di Modena. Ferma restando la sua discrezionalità nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare le visite di collaudo insieme al Comune durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni ed in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale o report riepilogativo da consegnare al Comune. Nomina collaudatore in corso d'opera
7. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile al Comune e al collaudatore le date di inizio di tutti i lavori di cui al precedente punto, al fine di consentire la predisposizione dei necessari controlli. Durante l'esecuzione dei lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere. Comunicazioni inizio lavori per controlli
8. Dovranno inoltre essere comunicati al Comune tutti i nominativi delle imprese esecutrici dei lavori e delle eventuali imprese subappaltatrici e consegnato il documento unico di regolarità contributiva. Il soggetto attuatore si impegna a fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori. L'osservanza di tali norme è compito e responsabilità del soggetto attuatore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica. Comunicazione imprese esecutrici
9. Il collaudo tecnico amministrativo redatto da collaudatore incaricato dovrà contenere:
- elenco dei mappali oggetto di cessione al comune
 - elaborati as built
 - dichiarazione di regolare esecuzione della D.L. e impresa esecutrice nella quale si attesta la conformità delle opere di urbanizzazione eseguite al relativo titolo abilitativo e alla normativa vigente, l'esecuzione delle opere a perfetta regola d'arte, l'assenza di vizi occulti in tutte le lavorazioni ed in particolare in relazione a quelle non più ispezionabili;
 - collaudo relativo alle reti dei sottoservizi secondo le modalità indicate dagli enti gestori
 - prove di carico su piastra per strade e parcheggi e certificazione dei materiali utilizzati
 - dichiarazioni di conformità dei materiali utilizzati
 - collaudo opere in cemento armato ove presenti
 - documentazione fotografica redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrato e non più ispezionabili.

ART.4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO/EFFICIACIA DEL TITOLO ABILITATIVO IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E GARANZIE ECONOMICHE

1. Il rilascio/ L'efficacia del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione è subordinato:
- alla presentazione del frazionamento, inoltrato al Comune e all'Agenzia del Territorio, con la identificazione delle aree di urbanizzazione, (suddivisione delle aree a verde da strade e parcheggi), e dei lotti edificabili, coerentemente con il piano approvato;
 - alla stipula della presente Convenzione urbanistica e alla contestuale cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione e del lotto M, entro 60 giorni dall'approvazione del piano attuativo;
 - alla prestazione, da parte del soggetto attuatore, di una garanzia unica, corrispondente all'importo di cui al comma 2, in relazione agli adempimenti della presente Convenzione, (da presentare contestualmente all'atto di stipula);

Condizioni per
rilascio titolo
abilitativo

2. La fideiussione bancaria, polizza assicurativa di primario istituto o deposito cauzionale infruttifero è pari a:

a.	costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione	<i>(da come allegato al titolo abilitativo)</i>	€ 740.507,73
b.	maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art. 3 comma 2	<i>(15% di a)</i>	€ 111.076,16
c.	oneri fiscali, IVA 10%	<i>(10% di a+b)</i>	€ 85.158,39
d.	spese per adempimenti tecnici (progettazione, direzione lavori, oneri sicurezza, collaudo)	<i>(10% di a+b)</i>	€ 85.158,39
e.	oneri previdenziali sulle spese tecniche, 4%	<i>(4% di d)</i>	€ 3.406,34
f.	oneri fiscali sulle spese tecniche, IVA 22%	<i>(22% di d+e)</i>	€ 19.484,24

per un importo totale complessivo di € 1.044.791,24 a garanzia della corretta esecuzione dei lavori entro i termini stabiliti dalla presente convenzione. Tale importo è prestato anche a garanzia del risarcimento e/o ripristino degli eventuali danni subiti dal Comune, a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti, verificatasi nel corso dei lavori.

3. Le fideiussioni bancarie o polizze assicurative dovranno prevedere espressamente:
- in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale (soggetto attuatore), il pagamento della garanzia al creditore (Comune) entro trenta giorni su semplice richiesta scritta dello stesso
 - l'obbligo per il fideiussore, in deroga all'art. 1945 CC, di effettuare il pagamento richiesto, senza poter opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato, salvo quanto disposto dall'art. 1939 CC;
 - la rinuncia, in deroga all'art. 1944 CC, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 CC in ordine alla scadenza dell'obbligazione principale;

4. Le costituite garanzie verranno svincolate tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere realizzate, da farsi entro sei mesi dal collaudo delle stesse.

Svincolo
garanzia

5. Il soggetto attuatore, in caso di mancato o solo parziale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà effettuare in ragione dell'inadempimento. Di detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere o costi derivanti dalla necessità di ripristino/risarcimento danni, da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

Escussione
fideiussione

6. Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui al Nuovo Codice Appalti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.
7. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto.

ART.5 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Il soggetto attuatore si impegna a farsi carico di tutte le spese inerenti alla vigilanza, ai collaudi parziali, provvisori e finali, alle prove e verifiche di laboratorio di materiali e manufatti. L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere in corso di esecuzione e di quelle realizzate è a completo carico del soggetto attuatore fino a quando le opere stesse non saranno prese in carico dal Comune. Sarà pure a carico del suddetto la responsabilità civile per eventuali danni a terzi. | Vigilanza |
| <ol style="list-style-type: none"> 2. Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori allegando il collaudo tecnico delle opere di l'urbanizzazione, redatto da un professionista scelto tra una terna indicata dall'Amministrazione comunale, attraverso l'Ordine degli Ingegneri di Modena, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore, come richiamato all'art. 3 comma 6. | Comunicazione di fine lavori e collaudo |
| <ol style="list-style-type: none"> 3. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di opere non eseguite correttamente, a provvedere al loro adeguamento secondo prescrizioni e tempi stabiliti con provvedimento motivato del Comune o del collaudatore, entro e non oltre 120 giorni, consapevole che, in caso di inadempienza, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui all'art. 4, fatto salvo il ricorso all'applicazione di eventuali ulteriori sanzioni. | Convalida opere |
| <ol style="list-style-type: none"> 4. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore. | Collaudo |
| <ol style="list-style-type: none"> 5. A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante collaudo, il Comune prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione e libererà la relativa garanzia, entro 60 giorni, resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse, ai sensi dell'art.1669 del Codice Civile (Rovina e difetti di cose immobili). L'istituzione delle eventuali servitù sulle aree sarà effettuata a cura e spese della parte utilizzatrice. | Presenza in carico opere |
| <ol style="list-style-type: none"> 6. Le aree a verde attrezzate saranno prese in carico dal Comune ad intervenuto collaudo provvisorio e comunque non prima di due anni dall'impianto degli alberi e degli arbusti e, qualora durante tale biennio, il soggetto attuatore abbia eseguito gli interventi manutentivi necessari all'attecchimento delle piante. Qualora la presa in carico avvenga prima di tale periodo, il soggetto attuatore potrà presentare una polizza biennale a garanzia dell'attecchimento delle piante. Della messa a dimora di alberi ed arbusti, dovrà essere data comunicazione al Servizio Ambiente del Comune, entro quindici giorni dalla stessa al fine di consentire eventuali controlli. | Presenza in carico aree a verde |
| <ol style="list-style-type: none"> 7. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia stata realizzata direttamente da enti gestori dei servizi a rete, la regolare e completa esecuzione delle medesime dovrà risultare da apposita documentazione degli stessi. | |
| <ol style="list-style-type: none"> 8. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno, in ogni caso, risultare complete e collaudate al momento dell'ultimazione degli immobilibali fine della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, come previsto ai sensi dell'art. 25 della LR 15/2013.. E' riconosciuto al Comune il diritto di fare uso della somma garantita per la realizzazione di opere di cui abbia richiesto l'anticipata esecuzione, nel caso di mancato riscontro positivo, da parte del soggetto attuatore, entro i | |

termini stabiliti dal Comune nella richiesta stessa, ove non ne sia altresì dimostrata grave ed effettiva impossibilità.

ART.6 – RESPONSABILITA' E RISARCIMENTO DANNI

1. Fino all'avvenuta assunzione in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, il soggetto attuatore è responsabile della conduzione del cantiere e dello stato delle opere, della manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto.
2. Il soggetto attuatore è tenuto a prendere misure cautelative di sicurezza (apposizione di cartelli che limitano la velocità di circolazione o eventuali segnalazioni di pericolo) nei confronti di chiunque si trovi a transitare/ utilizzare gli immobili ricadenti nel comparto.
3. Il soggetto attuatore, è pertanto, da ritenersi quale unico responsabile, sotto il profilo sia penale sia civile, in caso di qualsiasi conseguenza derivante dagli interventi in corso rispetto a persone e a cose.
4. Il soggetto attuatore ha l'obbligo di non danneggiare e comunque di ripristinare/ rimborsare le opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.

ART.7 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna a riconoscere al Comune il contributo di costruzione come risultante dall'applicazione delle disposizioni contenute nella LR 15/2013 e nella DAL n. 186/2018, così come recepite nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 19/09/2019, come sotto riportato:

- Costo di costruzione (CC) *(non computabile)*
- Oneri di urbanizzazione primaria U1 € 230.983,25
- Oneri di urbanizzazione secondaria U2 € 298.919,50
(in relazione a queste componenti è riconoscimento lo scomputo in ragione del costo delle opere di urbanizzazione)
- Contributo Straordinario (CS) *(se dovuto, non computabile)*

2. Il Comune, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto ed extra comparto riconosce al soggetto attuatore, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sino all'importo massimo sopra individuato pari ad € 529.902,75, dato atto che l'importo per la realizzazione delle opere risulta superiore, pari a € 740.507, 73.
3. Il pagamento del contributo di costruzione, da versare con le modalità previste dalle norme in vigore, è correlato agli stralci funzionali e all'effettivo avvio dei lavori come precisato all'art.3 comma 3. Il contributo sarà parametrato agli stralci in relazione alla superficie utile in progetto, anche in riferimento alla quota eventuale di contributo straordinario.

ART. 8 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E PATTI GENERALI

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni cinque (5) con decorrenza dalla data della stipula della stessa, che dovrà essere perfezionata entro 60 giorni dall'approvazione del piano attuativo. Il ritiro del titolo abilitativo edilizio potrà avvenire solo successivamente la stipula della presente Convenzione; in caso contrario esso si intenderà decaduto.
2. Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione, anche extra comparto e delle relative aree al Comune, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.

3. In ogni atto di alienazione degli immobili compresi nel comparto in oggetto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alle norme del comparto e alla relativa convenzione.
4. L'edificazione sarà regolata dai parametri del comparto di cui trattasi, anche quando sia decaduta la convenzione per decorrenza del termine di cui al presente patto, fino a quando non intervenga diversa pianificazione urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

PER IL COMUNE DI NONANTOLA
Il Direttore d'Area Tecnica
Gianluigi Masetti

PER IL SOGGETTO ATTUATORE

Allegati alla Convenzione

Aree di Cessione per Opere di Urbanizzazione

Stralci Funzionali

Area Extra Standard – Lotto M

Aree interessate dalle Opere Extra Comparto

LEGENDA

PERIMETRO COMPARTO URBANISTICO

PERIMETRO LOTTI

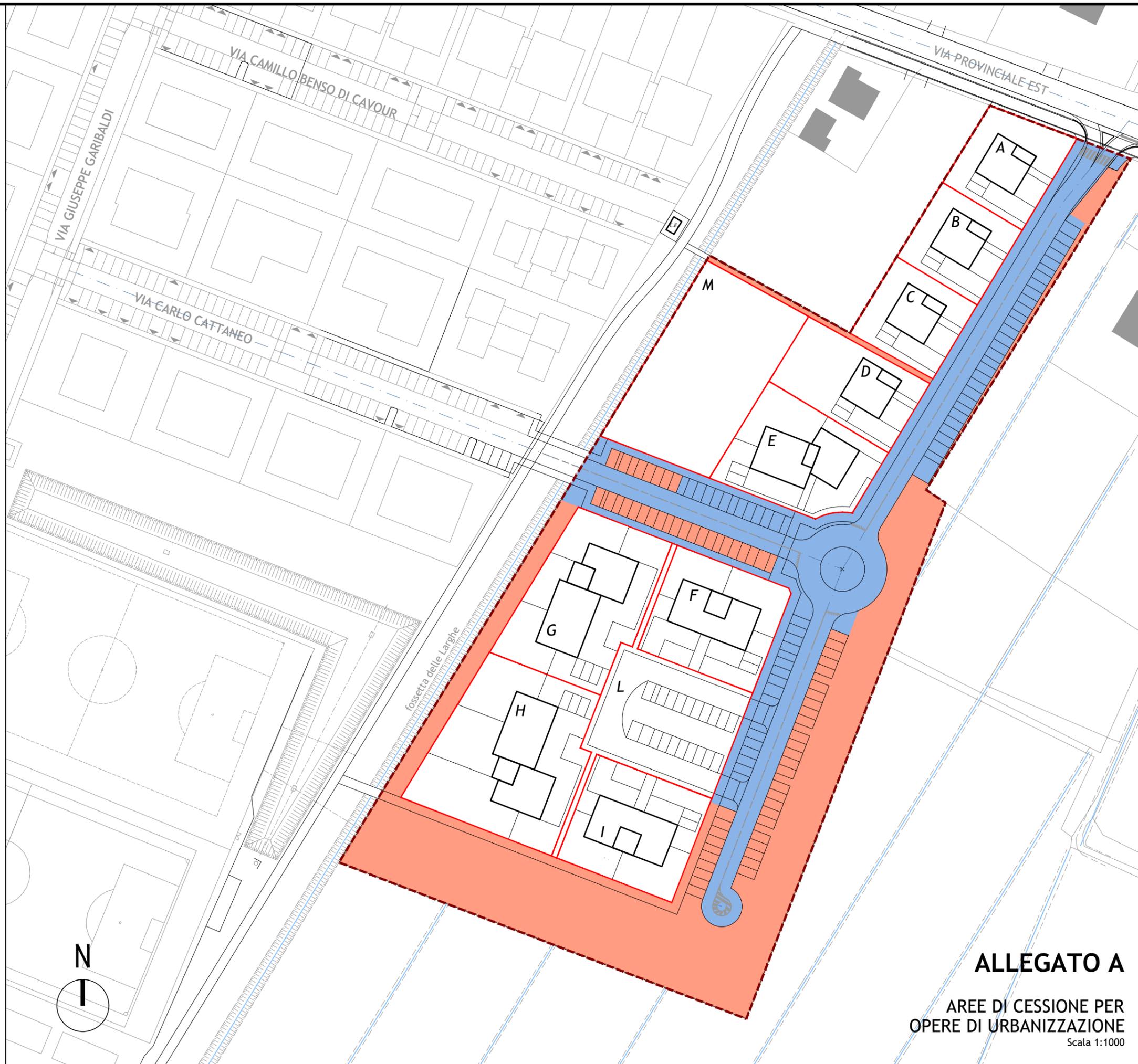
EDIFICAZIONE

A IDENTIFICAZIONE LOTTO/EDIFICIO

AREE DI CESSIONE

AREE DI U1 = 3.966 mq

AREE DI U2 = 5.710 mq



ALLEGATO A

AREE DI CESSIONE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Scala 1:1000

LEGENDA

PERIMETRO LOTTI

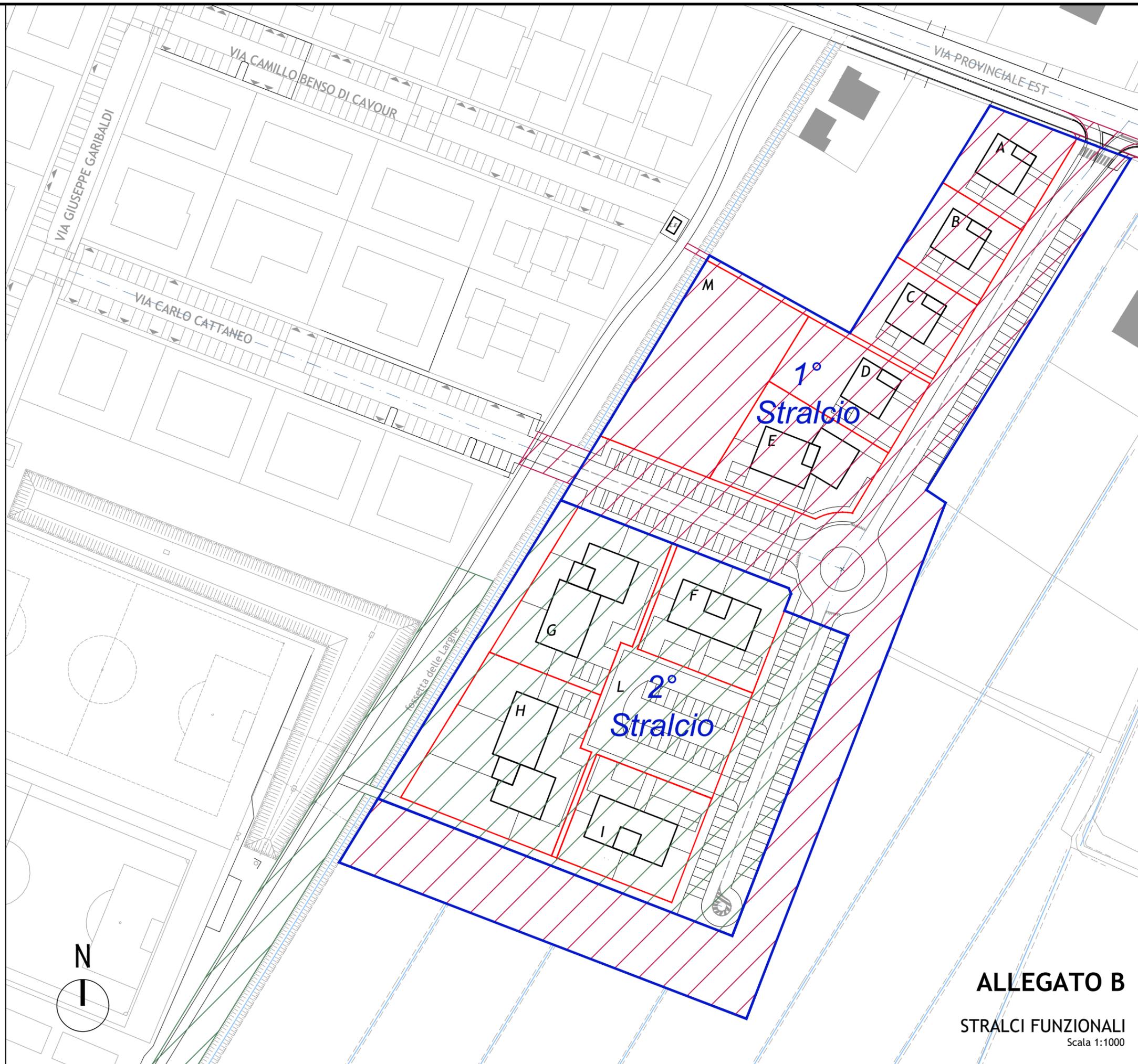
EDIFICAZIONE

A IDENTIFICAZIONE LOTTO/EDIFICIO

PERIMETRO STRALCI

INDIVIDUAZIONE 1° STRALCIO

INDIVIDUAZIONE 2° STRALCIO



ALLEGATO B

STRALCI FUNZIONALI

Scala 1:1000

LEGENDA

PERIMETRO COMPARTO URBANISTICO

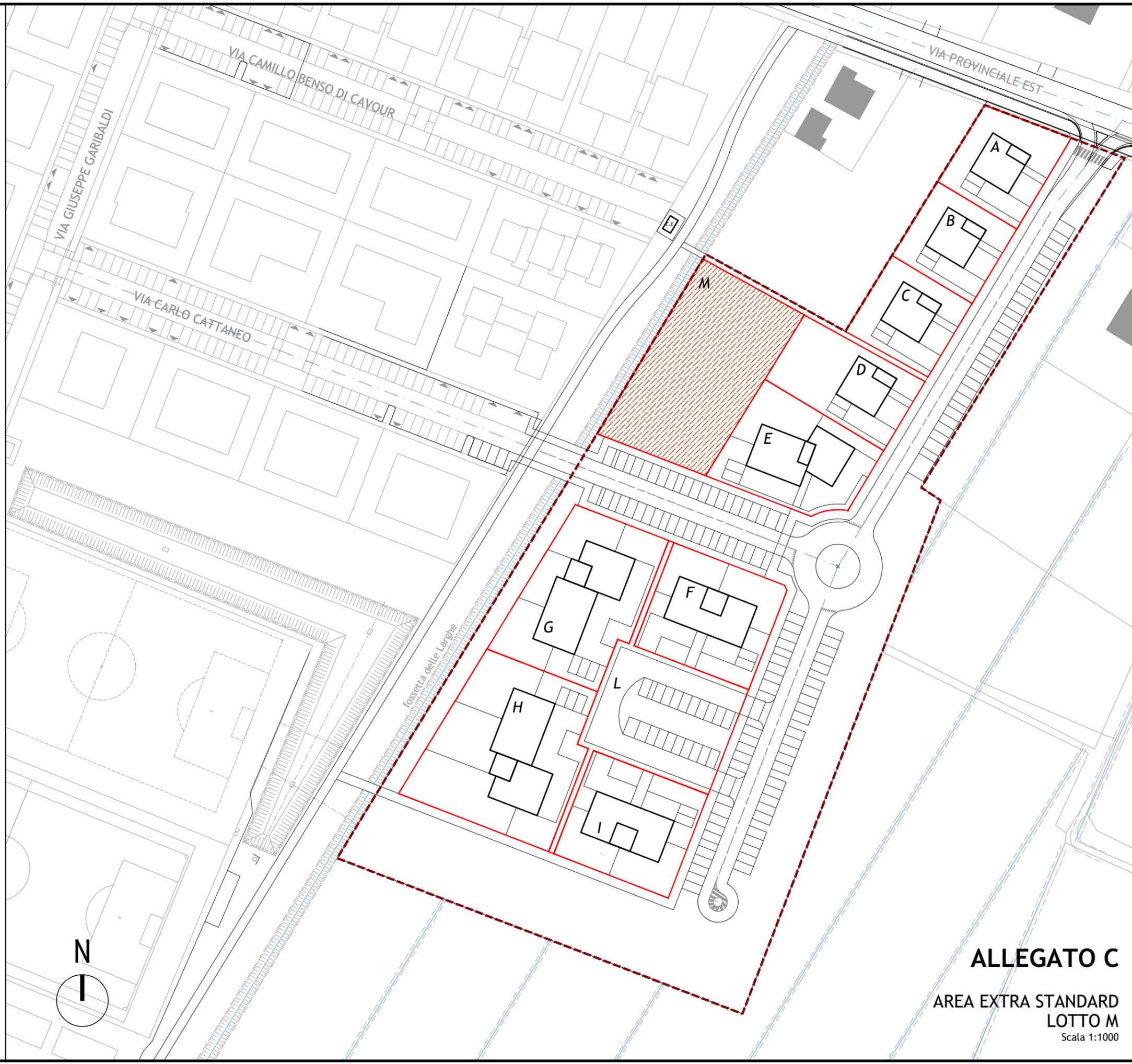
PERIMETRO LOTTI

EDIFICAZIONE

A IDENTIFICAZIONE LOTTO/EDIFICIO

AREE DI CESSIONE

AREE DI U2 (EXTRA STANDARD) = 1.660 mq



ALLEGATO C

AREA EXTRA STANDARD
LOTTO M

Scala 1:1000

LEGENDA

PERIMETRO COMPARTO URBANISTICO

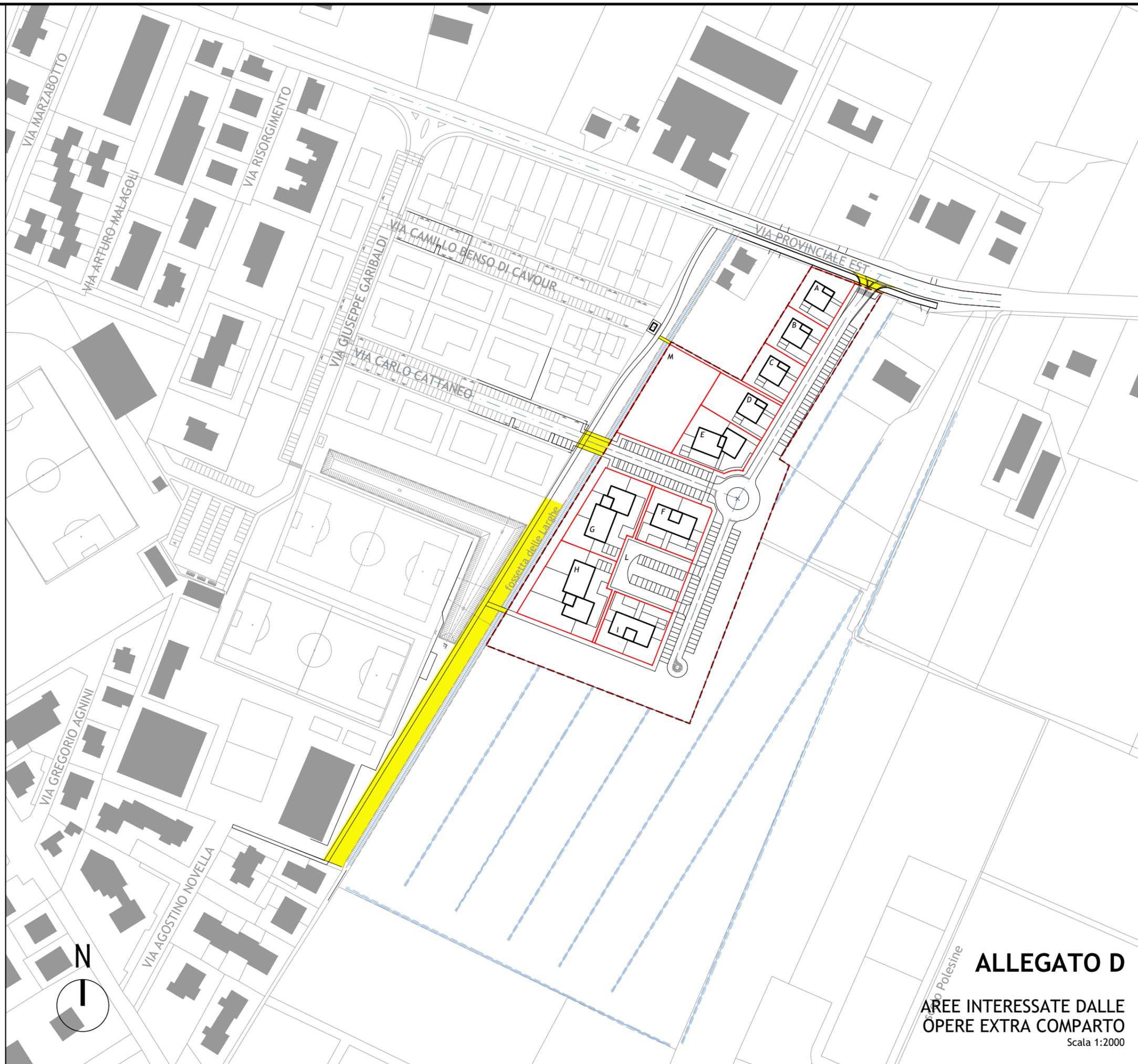
PERIMETRO LOTTI

EDIFICAZIONE

A IDENTIFICAZIONE LOTTO/EDIFICIO

AREE DI CESSIONE

AREE EXTRA COMPRATO



ALLEGATO D

AREE INTERESSATE DALLE
OPERE EXTRA COMPARTO

Scala 1:2000

Computo Metrico Estimativo

Opere di Urbanizzazione

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI	
		TOTALE	incid. %
	RIPORTO		
	<u>Riepilogo Strutturale CATEGORIE</u>		
C	LAVORI A CORPO euro	785'858,91	100,000
C:001	U1 euro	581'845,27	74,039
C:001.001	U1 euro	581'845,27	74,039
C:001.001.002	Sbancamento e Rinterrì euro	41'214,98	5,245
C:001.001.003	Pavimentazioni e Cordonate euro	175'147,11	22,287
C:001.001.004	Fogna Bianca euro	196'402,98	24,992
C:001.001.005	Fogna Nera euro	24'833,09	3,160
C:001.001.006	Rete Idrica euro	18'043,71	2,296
C:001.001.007	Rete gas euro	26'781,30	3,408
C:001.001.008	Rete Telefonica euro	11'481,40	1,461
C:001.001.009	Rete Elettrica euro	17'172,34	2,185
C:001.001.010	IP Edile euro	23'125,12	2,943
C:001.001.011	IP Impianti euro	29'160,66	3,711
C:001.001.012	Predisposizione Ricarica Veicoli Elettrici euro	1'905,11	0,242
C:001.001.015	Opere a Verde euro	13'055,72	1,661
C:001.001.017	Segnaletica euro	3'521,75	0,448
C:002	U2 euro	99'489,30	12,660
C:002.002	U2 euro	99'489,30	12,660
C:002.002.002	Sbancamento e Rinterrì euro	12'405,49	1,579
C:002.002.003	Pavimentazioni e Cordonate euro	56'675,90	7,212
C:002.002.010	IP Edile euro	3'205,34	0,408
C:002.002.011	IP Impianti euro	2'566,30	0,327
C:002.002.015	Opere a Verde euro	24'636,27	3,135
C:003	C2.E euro	45'351,18	5,771
C:003.002	U2 euro	45'351,18	5,771
C:003.002.002	Sbancamento e Rinterrì euro	4'364,69	0,555
C:003.002.003	Pavimentazioni e Cordonate euro	13'757,85	1,751
C:003.002.010	IP Edile euro	7'311,92	0,930
C:003.002.011	IP Impianti euro	6'035,30	0,768
C:003.002.015	Opere a Verde euro	12'481,42	1,588
C:003.002.019	Arredo Urbano euro	1'400,00	0,178
C:004	Extra Comparto euro	59'173,16	7,530
C:004.001	U1 euro	11'857,90	1,509
C:004.001.002	Sbancamento e Rinterrì euro	2'444,02	0,311
C:004.001.003	Pavimentazioni e Cordonate euro	9'394,02	1,195
C:004.001.015	Opere a Verde euro	19,86	0,003
C:004.002	U2 euro	47'315,26	6,021
C:004.002.002	Sbancamento e Rinterrì euro	6'864,95	0,874
C:004.002.003	Pavimentazioni e Cordonate euro	23'974,99	3,051
C:004.002.010	IP Edile euro	4'108,38	0,523
C:004.002.011	IP Impianti euro	3'398,10	0,432
C:004.002.015	Opere a Verde euro	7'568,84	0,963
C:004.002.019	Arredo Urbano euro	1'400,00	0,178
	TOTALE euro	785'858,91	100,000
	Data, 15/11/2021		
	Il Tecnico		

	A RIPORTARE		

Calcolo del Contributo Straordinario

1. PREMESSA

Il presente PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA denominato "COMPARTO C.2 Z ZONA SPORTIVA – COMPARTO NATURA" è frutto della delocalizzazione di una Superficie Utile residenziale pari a 3.197 mq dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata – Ambito C3 denominato "Ex Cantina Sociale", come da Convenzione Urbanistica stipulata in data 15 settembre 2011 – REP. 57352/19366.

Al fine di dare seguito agli impegni presi tramite la citata convenzione, il Soggetto attuatore (come illustrato nella domanda di Variante al PRG) ha individuato, in concerto con l'Amministrazione Pubblica, un terreno di sua proprietà posto in continuità con l'abitato di Nonantola in un'area compatibile con la funzione residenziale.

2. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Visto e premesso che:

- la capacità edificatoria risulta invariata rispetto alla superficie prevista nel comparto "Ex Cantina Sociale", tuttavia questa viene sviluppata su una Superficie Fondiaria più estesa; ciò comporta che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare avranno incidenza di gran lunga superiore rispetto a quanto previsto e già corrisposto nel comparto "Ex Cantina Sociale";
- facendo seguito alle condizioni dettate dal POU n. 12.5 – C.2 Z Zona Sportiva, è prevista la realizzazione di una pista ciclabile in continuità con il comparto C.2 E a Ovest, di collegamento tra la strada provinciale e l'impianto sportivo, computata tra le opere extra standard;
- facendo seguito a specifica richiesta della Provincia di Modena, è stato previsto uno svincolo per l'immissione diretta sulla Strada Provinciale SP255, computato tra le opere extra standard;
- facendo seguito alle condizioni dettate dal POU n. 12.5 – C.2 Z Zona Sportiva, è prevista la cessione all'Amministrazione Pubblica di un lotto extra standard,

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO



contraddistinto dalla lettera M, di superficie pari a mq 1.660 e potenzialmente edificabile.

Per tutto quanto su descritto, si ritiene che il valore delle suddette opere e cessioni possa essere eguagliato al valore del Contributo Straordinario, che è dovuto dal soggetto attuatore per la realizzazione di nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del territorio urbanizzato (T.U.).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
di INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO C2.Z – ZONA SPORTIVA"
POU n. 12.5

"COMPARTO NATURA"

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO