

Provincia di Modena
Comune di Nonantola

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA"

IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART3 DELLA L.R. 46/1988



FONDO CONSOLATA

Proprietà

LEVANTE s.r.l. in liquidazione in C.P.

FABERDOMUS IMMOBILIARE s.r.l. Via F.Selmi, 80 Modena

Legale rappresentante

Antonio Fontana

Progetto a cura di:



ingegneri riuniti

Ingegneria Architettura Ambiente

Direttore Tecnico: Ing. Emanuele Gozzi

Coordinatore di Progetto

Ing. Federico Salardi

Progetto Architettonico

Arch. Lorenzo Lipparini

Collaboratori al Progetto Architettonico

Arch. Serena Vezzali

Dott. Edoardo Mastrantonio

Progetto Urbanizzazioni

Ing. Federico Salardi

Collaboratori al Progetto Urbanizzazioni

Ing. Guasconi Erica

Progetto Opere a Verde

Dott. in Sc. Agrarie Alessandro Grazia

Valutazione Ambientali, Geologiche e Acustiche

Geo Group S.r.l.

Dott. Geol. Pier Luigi Dallari

Dott.ssa Federica Finocchiaro

Valutazione Energetiche

Ing. Emilio Lucchese

Schema di Convenzione

Codice Progetto

1972 FS

Scala

-

Codice Elaborato

U-00-A-R-01

a	Dicembre 2021	emissione	ll	ll
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO SOTTOZONA D6 "FONDO CONCOLATA"
IN VARIANTE AL PRG AI SENSI DELL'ART. 3 DELL'AL.R. 46/1988**

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. 22126 del 23.12.2020;

- da una parte;

E

"**FABER DOMUS IMMOBILIARE S.R.L.**", Codice Fiscale e P.IVA n. 02923080366, con sede a Modena (MO) in via Selmi n. 80, quivi rappresentata dal rappresentante legale della società sig. Fontana Antonio, nato a Modena (MO) il 21/03/1966 domiciliato per la carica presso la sede della società di cui sopra, proprietaria di parte dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica; di seguito anche denominata "**Faber**", per la quota indivisa pari a 610,00/1.000;

"**LEVANTE S.R.L. in C.P. omologato**" Codice Fiscale e P. IVA n. 01065860378, con sede a Bologna (BO) in via Porrettana n. 52, quivi rappresentata dal rappresentante legale della società sig. Righi Gino, nato a Vergato (BO) il 09/06/1959, giusta autorizzazione del Tribunale di Bologna n., domiciliato per la carica presso la sede della società di cui sopra, proprietaria di parte dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica; di seguito anche denominata "**Levante**", per la quota indivisa pari a 390,00/1.000;

- dall'altra parte, insieme denominate "Soggetto attuatore";

insieme denominati "le Parti";

Visto:

- il vigente Piano Regolatore Generale ("PRG") 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 ex art. 14 e 15 della LR 47/78 e smi. approvate;

Premesso che:

- il PRG prevede per l'area posta in angolo tra la SP 255 e la via Gazzate un comparto per nuovi insediamenti per attrezzature commerciali e direzionali, denominato "Fondo Consolata" individuato come Zona omogenea D, Sottozona D6;

- ai sensi dell'art. 24 scheda n. 6 delle NTA del PRG, per il comparto in oggetto è previsto un intervento preventivo, attraverso Piani Particolareggiati attuabili per subcomparti, coordinati preventivamente da POU (Piano di Organizzazione Urbana), strumento urbanistico preliminare, di supporto alla progettazione dei piani attuativi;
- la Provincia di Modena, nell'ambito della competenza ad essa attribuita, dalla LR 20/2000 e smi. e dalla LR 14/1999, ossia nella definizione del POIC, ha individuato l'area in oggetto come di rilevanza sovracomunale e ha indicato nell'Accordo Territoriale, disciplinato dall'art. 15 della LR 20/2000 e smi., lo strumento di concertazione che occorre obbligatoriamente attivare prima di dare attuazione alle previsioni del comparto;

Richiamato che:

- in data 18/07/2006 è stato sottoscritto l'accordo tra la società Effemme Srl (allora soggetto attuatore del piano) e la Provincia di Modena, per la cessione bonaria dei terreni occorrenti per la costruzione della Variante alla SP 255 (ex SS 2355) "di S. Matteo della Decima", Variante all'abitato di Nonantola dal Km 7+626 al km 13+725, tracciato in progetto sul confine sud est di comparto;
- in data 03/07/2008 è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale tra il Comune di Nonantola, la Provincia di Modena, i Comuni contermini e i Comuni appartenenti allo stesso ambito territoriale sovracomunale nell'ambito del POIC;
- in data 15/01/2009 con delibera n. 2 è stato approvato il POU ed autorizzata la presentazione del Piano Particolareggiato "Fondo Consolata" in Variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/88;
- in data 22/04/2010 con delibera n. 71 è stato approvato il Piano Particolareggiato in Variante al PRG "Fondo Consolata" in Variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/88;
- in data 15/03/2012 con delibera n. 11 è stata approvata la Variante specifica al PRG per l'attuazione del comparto Sottozona D6 "Fondo Consolata";
- in data 15/07/2011 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa del comparto D6 sottoscritta a firma notaio Chiara Malaguti, rep./rac. 6184/2248, assunta al prot. N. 11567 del 10/08/2011 e la cessione gratuita di terreni in data 17/05/2012 con atto a firma Notaio Chiara Malaguti rep./racc. n. 6570/2438 assunta al prot. n. 8418 del 25/06/2012;

Richiamata inoltre:

- la delibera consiliare n.37 del 25/06/2020 di autorizzazione alla presentazione di variante al piano attuativo, in variante al PRG ai sensi dell'art.3 della L.R. 46/1988, pratica n. 2019/343;
- la richiesta di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la sottozona D6 "Fondo Consolata", in variante al PRG, assunta al prot. Comunale n. 22282 del 28/12/2020 (pratica n.2020/293) e le successive integrazioni, come richieste dall'area tecnica, ed inviate in data;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. del di approvazione del piano per il comparto sottozona D6 "Fondo consolata" (pratica n.), in relazione ai seguenti elaborati: *(riportare elenco elaborati istanza a fine conferenza)*; (il "Comparto");

Atteso che:

- il Soggetto attuatore risulta proprietario dell'area ubicata a Nonantola (MO), angolo via Gazzate e S.P. 255, avente un'estensione complessiva di circa 14 ettari, distinta catastalmente al foglio 39 mappali 40, 41, 51, 52, 71, 74, 95, 103, 117, 119, 120, 123, 134, 135, 136, et 137;
- l'attuazione dell'intervento comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

	PRG vigente	Piano attuativo
Zona omogenea D	SOTTOZONA D6 "FONDO CONSOLATA"	
Destinazione prevalente	ATTREZZATURE COMMERCIALI	
Funzioni ammesse	<i>Descrizione funzioni ammesse secondo PRG (PUA Vigente)</i>	<i>Descrizioni funzioni previste nel progetto</i>
Superficie Territoriale (STer)	94.500 mq	87.010 mq
Superficie Fondiaria (SF)	76.178 mq	64.596 mq
Indice edificazione (Uf)	0,43 mq/mq	0,24 mq/mq
Superficie Utile (SU)	40.983 mq	20.885 mq
Parcheggi pubblici (P1)	4.098,30 mq – 186 posti auto	2.089 mq - 84 posti auto
Parcheggi pubblici (P2)	4.725,00 mq – 215 posti auto	4.351 .mq - 174. posti auto
Parcheggi di pertinenza	34.421 mq	7.822 mq
Verde pubblico	24.589,62 mq	12.531 mq
Area boschiva di cessione "Zona per attrezzature pubbliche di servizio"	48.883 mq	56.350 mq
Superficie permeabile min	26.662,42 mq	22.609. mq
Altezza massima	13,50 m e 21 m (per la sola attività recettiva)	13,50 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	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	Già assolte precedentemente con gli atti citati in premessa	

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 (Variante n. 1 Sottozona D6 "Fondo Consolata");
- la convenzione urbanistica che segue è interamente novativa della convenzione urbanistica sottoscritta in data 15/07/2011 sottoscritta a firma notaio Chiara Malaguti, rep/rac. 6184/2248, assunta al prot. N. 11567 del 10/08/2011;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI, OBBLIGHI GENERALI E COSTITUZIONE DEL CONSORZIO

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale della 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. In caso di alienazione, anche parziale, delle aree afferenti il Comparto, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Gli aventi causa del Soggetto attuatore devono pertanto intendersi obbligati per tutto quanto specificato nella presente convenzione, così come previsto dal successivo art. 8. | Alienazioni |
| 4. In caso di trasferimento anche parziale di cui al precedente comma 3, le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non possono essere estinte, se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento agli aventi causa del 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. | Garanzie in caso di alienazione |
| 5. Il Soggetto attuatore garantisce: <ul style="list-style-type: none"> ▪ di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, verranno 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 Comparto, alla data di cessione delle medesime. | |
| 6. Le obbligazioni di cui alla presente convenzione saranno adempiute dal Soggetto attuatore, per le rispettive quote di cui alle premesse, riunito in un Consorzio, regolarmente registrato, quale unico referente nei confronti del Comune per la loro esecuzione (di seguito per brevità il "Consorzio"). | |
| 7. Lo Statuto del Consorzio ed il relativo atto costitutivo darà atto, nell'apposita tabella allegata di ripartizione millesimale delle quote di partecipazione al Consorzio e relativi oneri, che le quote millesimali di pertinenza saranno suddivise per le quote di proprietà di ogni singolo attuatore come meglio precisate in premessa e prevederà il diritto di recesso per l'attuatore che abbia adempiuto a tutti gli obblighi per la realizzazione delle opere di pertinenza e che abbia provveduto al pagamento degli oneri per la gestione del Consorzio maturati fino al momento del recesso, rimanendo inteso che gli obblighi per la realizzazione delle opere di pertinenza dovranno ritenersi adempiuti a seguito del loro collaudo. | |
| 8. I lottizzanti che dovessero aderire successivamente al Consorzio per effetto di atti di compravendita saranno tenuti a rispettare le obbligazioni, nessuna esclusa, derivanti dalla presente convenzione | |

urbanistica e dal Consorzio medesimo; i danti causa dei nuovi lottizzanti saranno responsabili in solido delle obbligazioni consortili.

9. In deroga a quanto stabilito ai precedenti commi 6, 7 e 8 del presente articolo, in caso di attuatore unico di tutto quanto previsto dalla presente Convenzione, il Soggetto attuatore è facoltizzato alla non costituzione del Consorzio a condizione che il medesimo adempia a tutte le obbligazioni di cui alla presente convenzione urbanistica.

ART.2 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED INFRASTRUTTURE GENERALI DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA A SCOMPUTO DELLE U1, U2, E DEL CONTRIBUTO D ED S.

- | | |
|--|---|
| <p>1. Costituiscono Opere di urbanizzazione primaria ed Infrastrutture generali, ai sensi dell'art. 16 comma 7 e 7 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 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; | <p>Definizione
opere U1</p> |
| <p>2. Costituiscono Infrastrutture generali, ai sensi dell'art. 16 comma 7 e 7 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. la zona per attrezzature pubbliche di servizio (bosco naturale).</p> | |
| <p>3. Il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si obbliga a:</p> | |
| <p>a. assumere, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 (<i>Legge Urbanistica</i>) e s.m.i. e della DAL RER 186/2018, a propria cura e spese, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo D + S, secondo i parametri delle tabelle regionali, gli adempimenti del processo realizzativo delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali, per stralci autonomi e funzionali indipendenti così come individuati dalle NTA e dalle tavole del Piano, sostenendo tutte le spese relative;</p> | <p>Realizzazione
opere a
scomputo</p> |
| <p>b. cedere gratuitamente al Comune senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo D + S, le Opere di urbanizzazione primaria ed Infrastrutture generali unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate nell'elaborato di progetto U-00-A-P-09 Progetto Planimetria Generale Standard Urbanistici e Aree di Cessione, così suddivise: 22.406 mq (compresi 2.399 mq di proprietà della Provincia di Modena) Opere di Urbanizzazione Primarie e Secondarie; 56.503 mq. per le zone per Attrezzature Pubbliche di Servizio;</p> | <p>Cessione opere
ed aree di
sedime</p> |
| <p>c. farsi carico dell'esecuzione diretta, in quanto titolari del Permesso di costruire, delle Opere di urbanizzazione primaria ed Infrastrutture generali, 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);</p> | <p>Esecuzione
diretta delle
opere</p> |

- | | |
|---|---|
| d. redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali, completo di computo metrico estimativo; | |
| e. presentare, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione idonee garanzie finanziarie, di cui al successivo art. 4; | Garanzie finanziarie |
| f. eseguire, a proprie spese, il collaudo e le verifiche ai fini dell'assunzione in carico da parte del Comune delle opere, nominando il tecnico collaudatore per l'esecuzione del collaudo in corso d'opera e finale; | Collaudo opere |
| g. versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio 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. 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; | 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 ad altri e contermini 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, con eventuali oneri di progettazione e realizzazione ad esclusivo carico degli aventi interesse; | 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.3 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE GENERALI

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. Le caratteristiche tecniche e progettuali di tutte le opere verranno definite dal progetto esecutivo allegato all'istanza di titolo abilitativo e la realizzazione delle suddette opere sarà subordinata all'efficacia del relativo titolo abilitativo. Tale progetto dovrà essere conforme alle NTA del Comparto e alle prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete. | Progetto esecutivo opere |
| 2. Il Comune con il presente atto, ove necessario, autorizza il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, ad occupare le aree e le aree stradali di proprietà comunale, anche poste all'esterno del Comparto, per quanto strettamente necessario alla realizzazione delle opere, in conformità al PdC, senza oneri per occupazione del suolo pubblico. | |
| 3. Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune nei casi disciplinati dall'art. 4 delle NTA. | Modifiche opere richieste dal Comune |
| 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 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto esecutivo approvato. Il Soggetto | Costo <5% |

attuatore, ovvero il Consorzio, si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso, previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora necessario.

Nel caso in cui le modificazioni richieste comportino un onere superiore al 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere, il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si impegna a soddisfare tali richieste di finanziamento, esclusivamente dietro versamento di adeguato contributo da parte del Comune, fermo restando l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio qualora necessario.

Costo >5%

4. Le Opere di urbanizzazione primaria e le Infrastrutture generali saranno realizzate secondo il seguente crono-programma degli interventi:

Tempi di realizzazione

- a) Entro 12 mesi dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si impegna alla presentazione del primo PdC di primo stralcio delle Opere di urbanizzazione primaria secondo lo schema degli stralci attuativi di cui alla Tav U-00-A-P-10_Stralci Attuativi e alla presentazione del PdC delle Infrastrutture generali;
- b) Entro 6 mesi dal rilascio dei rispettivi Pdc di cui al precedente comma a) il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si impegna a dare l'inizio dei lavori del primo stralcio delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali;
- c) Entro 2 anni dal rilascio dei rispettivi PdC di cui al precedente comma b) il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si impegna alla realizzazione e al completamento delle opere afferenti il primo stralcio delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali;
- d) Entro 2 anni dal rilascio del PdC di cui al precedente comma b) il Soggetto attuatore si impegna alla presentazione del primo PdC afferente il primo fabbricato di progetto;
- e) Entro i termini di efficacia della presente convenzione urbanistica il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si impegna a completare le opere infrastrutturali ed edili.

5. La realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali, fermi restando i termini per la loro realizzazione così come indicati al precedente comma 3 e fatte salve le cause di forza maggiore, dovrà essere comunque correlata all'attuazione dell'intero programma edilizio (inteso come complesso dei PdC afferenti la realizzazione dei fabbricati di progetto).

Realizzazione opere correlata al programma edilizio

Rimane comunque inteso che costituiscono:

4.1) 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 massiciata delle sedi stradali;

4.2) 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, ovvero il Consorzio, 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, ovvero il Consorzio, è altresì tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione degli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

4.3) opere da realizzare al completamento del programma edilizio ovvero al completamento di ogni singolo stralcio autonomo, funzionale ed indipendente:

- 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.

Rimane in ogni caso inteso che indipendentemente da detta articolazione, il programma di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria dovrà prevedere il completamento delle opere contestualmente al completamento degli edifici serviti dalle opere stesse.

6. Entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori di realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali, il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, dovrà nominare un tecnico collaudatore per il collaudo in corso d'opera e finale, incaricato e retribuito dal Soggetto attuatore stesso, 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, ovvero il Consorzio, 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, ovvero il Consorzio, si impegna a fare osservare le norme legislative ed i regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori.

Comunicazione
imprese
esecutrici

9. Il collaudo tecnico amministrativo redatto da collaudatore incaricato dovrà contenere:

- elenco dei mappali oggetto di cessione al comune, documentazione catastale attestante la proprietà delle stesse, verifica corrispondenza della dimensione aree da cedere con quanto previsto in convenzione;
- elaborati as built (copia cartacea e digitale);
- dichiarazione di regolare esecuzione della D.L. e impresa esecutrice nella quale si attesta la conformità delle opere 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;
- prove di carico su piastra per strade e parcheggi e certificazione dei materiali utilizzati;
- dichiarazioni di conformità dei materiali utilizzati;
- collaudo opere in C.A. 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 ED EFFICACIA DEL TITOLO ABILITATIVO IN RELAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE INFRASTRUTTURE GENERALI E GARANZIE FINANZIARIE

Condizioni per
rilascio titolo
abilitativo

1. Il rilascio e l'efficacia dei rispettivi titoli abilitativi per la realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria (attuate mediante stralci autonomi, funzionali ed indipendenti), delle Infrastrutture generali e dei rispettivi PdC afferenti i fabbricati di progetto, è subordinato:
 - 1.1) alla stipula della presente convenzione urbanistica;
 - 1.2) alla prestazione, da parte del Soggetto attuatore, di apposite garanzie finanziarie afferenti lo stralcio di opere oggetto di PdC, di importo netto corrispondente al computo metrico estimativo dello stralcio di opere medesimo;
 - 1.3) alla presentazione del frazionamento all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Modena, e per conoscenza al Comune, con identificazione delle aree oggetto di intervento, ove necessario.

2. Le fidejussioni bancarie, polizze assicurative di primario istituto o depositi cauzionali infruttifero da prestarsi al ritiro del PdC, prestata a copertura dei costi di realizzazione delle opere e della certificazione di regolare esecuzione, sarà pari a:

a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione	(da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo)	€
b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art. 3 comma 2	(15% di a)	€
c. oneri fiscali, IVA 10%	(10% di a+b)	€
d. spese per adempimenti tecnici (progettazione, direzione lavori, oneri sicurezza, collaudo)	(10% di a+b)	€
e. oneri previdenziali sulle spese tecniche, 4%	(4% di d)	€
f. oneri fiscali sulle spese tecniche, IVA 22%	(22% di d+e)	€

e così per un importo totale complessivo di € a garanzia della corretta esecuzione dei lavori entro i termini stabiliti dalla presente convenzione.

4. Le fidejussioni 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;
 - l'efficacia dalla data di rilascio del PdC fino a tre anni previsti per l'ultimazione delle opere.

Le fidejussioni, se ed in quanto capienti, potranno anche essere rilasciate, a condizione dell'estensione dei termini della loro efficacia, anche a garanzia degli stralci urbanizzativi successivi mediante la formula "Roll over".

- | | |
|---|----------------------------|
| 5. Le costituite garanzie verranno svincolate, anche parzialmente e in ogni caso proporzionalmente, tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere realizzate, da farsi entro tre mesi dal collaudo delle stesse. | Svincolo
garanzia |
| 6. Il Soggetto attuatore ovvero il Consorzio, 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 |
| 7. 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. | |
| 8. 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, ovvero del Consorzio, 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

- | | |
|--|---|
| 1. Il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, 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, ovvero del Consorzio, 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 fino alla resa in carico da parte del Comune. | Vigilanza |
| 2. Il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori allegando il collaudo tecnico delle opere di l'urbanizzazione. | Comunicazione
di fine lavori e
collaudo |
| 3. Il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, 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 |
| 4. Il collaudo delle opere risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore. | Collaudo |

- | | |
|---|-------------------------------------|
| <p>5. A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere mediante collaudo, il Comune prenderà in carico tutte le opere 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.</p> | <p>Presa in carico opere</p> |
| <p>6. Le aree a verde attrezzato e le Infrastrutture generali 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, ovvero il Consorzio, abbia eseguito gli interventi manutentivi necessari all'attecchimento delle piante. Qualora la presa in carico avvenga prima di tale periodo, il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, 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.</p> | <p>Presa in carico aree a verde</p> |
| <p>7. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle Opere di urbanizzazione primaria 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.</p> | |
| <p>8. Le Opere di urbanizzazione primaria e le Infrastrutture generali dovranno, in ogni caso, risultare complete e collaudate al momento dell'ultimazione degli immobili al fine della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, come previsto ai sensi dell'art. 25 della LR 15/2013.</p> | |

ART.6 – RESPONSABILITA' E RISARCIMENTO DANNI

1. Fino all'avvenuta assunzione in carico delle opere da parte del Comune, il Soggetto attuatore, ovvero il Consorzio, 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, ovvero il Consorzio, 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, ovvero il Consorzio, 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, ovvero il Consorzio, 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 (QCC): (non dovuto per gli usi produttivi) €
.....
- Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo D + S
(in relazione a queste componenti è riconoscimento lo scomputo
totale): € (U1) + € (U2) + €
..... (D) + € (S) = € totali

2. Il Comune, a fronte della realizzazione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali riconosce al Soggetto attuatore, lo scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e D + S, come sotto riportato: (calcolo di massima effettuato dall'Area Tecnica del Comune, fermo restando la definizione definitiva dell'importo in sede di rilascio del procedimento unico):

- | | |
|--|---|
| • Realizzazione Opere di urbanizzazione primaria | € |
| • Realizzazione Infrastrutture generali | € |
| | € |

Totale oneri di urbanizzazione a scomputo

3. Il pagamento del contributo di costruzione è correlato agli stralci funzionali e all'effettivo avvio dei lavori. Il contributo sarà parametrato agli stralci in relazione alla superficie utile di progetto.

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

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa, che dovrà essere perfezionata entro 120 giorni dall'approvazione definitiva della Variante.
2. Il mancato rispetto del Soggetto attuatore delle obbligazioni di cui al precedente art. 3 comma 3 lettere a), b) e c) comporta la decadenza della presente convenzione urbanistica; in detto caso il Comune si riserva di ripianificare il Comparto per mezzo degli strumenti di cui alla LR 24/17 e smi.
3. Non comporteranno la necessità di modifiche alla presente convenzione:
 - modifiche al progetto delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali, fermo restando il rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del Comparto;
 - le modifiche previste all'art. 4 delle NTA del Comparto.
4. Sono a carico del Soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle Opere di urbanizzazione primaria e delle Infrastrutture generali compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.
5. In ogni atto di alienazione anche parziale dell'immobile compreso nel Comparto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alle norme del Comparto e alla presente convenzione.
6. L'edificazione sarà regolata dai parametri e dalle NTA del Comparto di cui trattasi, anche quando sia decaduta la presente convenzione per decorrenza del termine di cui al presente patto, fino a quando non intervenga diversa Variante urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

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

PER IL SOGGETTO ATTUATORE

Faber Domus Immobiliare s.r.l.

Levante s.r.l. in C.P. omologato