



## COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

### **SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTO DI AMPLIAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA ESISTENTE DITTA NIM SRL – O&N SPA, IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE, IN AREA EX-COMPARTO PIP "GAZZATE", AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA LR 24/2017.**

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 ... del ...;

e

La società **NIM srl**, Partita Iva 02683220368, e la società **O&N SpA**, Partita Iva 00987980364, con sede a Nonantola in via Leonardo Da Vinci n. 49, legalmente rappresentate dal sig. ...., nato a .... il ..., domiciliato per la carica presso la sede aziendale di Nonantola, in qualità di proprietaria dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, di seguito denominata "soggetto attuatore".

### **P R E M E S S A**

Premesso che:

- il Comparto denominato "PIP Gazzate" è ubicato nel Capoluogo, a nord del polo industriale esistente, su un'area avente un'estensione complessiva di 171.612 mq, compresa tra le vie Gazzate, Zuccola e Leonardo Da Vinci, distinta catastalmente al foglio 40 mappali 1(parte), 2(parte), 162(parte), 303, 306, 307, 309, 310, 311, 338, 342, 343, 344, 345(parte);
- l'area risulta classificata nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola come zona D, sottozona D2 artigianale/industriale di espansione, da attuare previa presentazione di strumento urbanistico attuativo (NTA del PRG art. 24) e assoggettata a Piano per insediamenti produttivi (PIP);
- il Comune di Nonantola ha demandato al Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi di Modena, ente pubblico con funzioni di coordinamento e raccordo della pianificazione territoriale ed urbanistica riguardante gli insediamenti produttivi, l'attuazione del Piano per Insediamenti Produttivi "Gazzate", con le modalità previste dall'art. 27 della L. 865/1971;
- il Consorzio ha provveduto alla progettazione urbanistica del piano attuativo del comparto, PIP "Gazzate", poi approvato, e al progetto delle opere di urbanizzazione relative, nonché all'acquisizione, con procedimento espropriativo, di parte delle aree interessate;
- il Consorzio, pur avendo predisposto il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, non ha mai dato corso alla realizzazione delle stesse, poiché la parziale richiesta di assegnazione dei lotti edificabili non consentiva di rendere economicamente sostenibile l'intervento di attuazione del comparto;

- le società NIM srl e O&N SpA, che occupano lo stabilimento ubicato in adiacenza del suddetto comparto, in via Leonardo Da Vinci n. 49, (area distinta catastalmente al foglio 40 mappali 127, 154, 213), hanno manifestato espressamente al Consorzio l'intenzione di insediarsi in detto ambito produttivo, con la proposta di acquisizione della quasi totalità dell'area di piano, (di proprietà del Consorzio Attività Produttive e dei signori Pizzo Angela, Montanari Silvana, Montanari Rosanna Maria, Montanari Ana Maria, Montanari Marco), al fine di procedere con la realizzazione di una nuova sede aziendale, che riunisca a Nonantola le diverse sedi operative dell'impresa, oggi sparse tra le province di Modena, Reggio Emilia e Verona, sede costituita da due nuovi immobili da destinare alla produzione e commercio all'ingrosso di articoli tessili ed alla gestione delle spedizioni ed imballaggi;
- le società NIM srl, O&N SpA risultano, ad oggi, assegnatarie e futuro soggetto attuatore dell'area di comparto sita nel Comune di Nonantola, compresa tra via Zuccola e via Leonardo Da Vinci, individuata catastalmente al foglio 40 mappali 303, 306, 307, 309, 310, 311, 343, 344, avente una superficie catastale totale di 147.908 mq e promissario acquirente dell'area extra comparto di cui al foglio 31 mappale 37 parte, (di proprietà del sig. Collina Augusto), avente una superficie totale di 18500 mq circa, destinata alla realizzazione di vasca di laminazione correlata alla previsione di piano;
- il soggetto attuatore, per la realizzazione dell'intervento, ha manifestato interesse a ricorrere alla procedura abilitativa semplificata, di cui all'art. 53 della LR 24/2017 "procedimento unico", in variante alla pianificazione urbanistica vigente;

#### Richiamato:

- 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;
- il piano attuativo approvato per il comparto PIP "Gazzate" e, in particolare, le deliberazioni del Consiglio Comunale del Comune di Nonantola:
  - n. 59 del 19/06/2008, di adozione del Piano degli Insediamenti Produttivi denominato "Gazzate", in variate al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 46/1988;
  - n. 56 del 20/04/2009, di approvazione del Piano suddetto;
  - n. 116 del 27/07/2011, di adozione di Variante al Piano in oggetto, in variate al PRG;
  - n. 158 del 15/12/2011, di approvazione di detta Variante;
- l'accordo ai sensi dell'art. 15 della L. 241/1990 tra il Comune di Nonantola, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi e la società Sorgeaqua srl per la realizzazione anticipata di opere di urbanizzazione, originariamente previste nel comparto PIP "Gazzate", relative alla dismissione dell'impianto di depurazione di via Da Vinci e al collettamento delle acque reflue alla rete del Capoluogo, accordo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 55 del 21/03/2019, sottoscritto in data 16/04/2019 ed inserito nel repertorio degli atti interni del Comune al n. 1991 (prot. n. 8085 del 16/04/2019) e il certificato di regolare esecuzione che attesta la regolare ultimazione dei lavori suddetti da parte di Sorgeaqua srl;
- l'accordo ai sensi dell'art. 11 della L.241/1990 approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 89 del 29/07/2021, tra il Comune di Nonantola, le società NIM srl, O&N SpA, il Consorzio Attività Produttive Aree e Servizi, la ditta Bosch Rexroth Oil Control SpA, con il quale sono state definite le nuove condizioni di attuazione per il comparto D2 "Gazzate", accordo sottoscritto dalle parti in data 06/05/2021;

Vista pertanto l'istanza di procedimento unico trasmessa al Comune dallo Sportello Unico Attività Produttive, assunta al prot. comunale n. 28077 del 13/10/2021 e successive modifiche e integrazioni, pratica edilizia n. 2021/361, avente ad oggetto "Intervento di ampliamento attività produttiva esistente ditta NIM SRL – O&N SPA, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, in area ex-comparto PIP

"Gazzate", ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017", finalizzato alla realizzazione di due nuovi fabbricati e relative opere di urbanizzazione;

Dato atto che l'intervento comporta una variante specifica al Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola e al piano attuativo vigente per il comparto PIP "Gazzate", in ordine ai seguenti profili:

- eliminazione dell'inserimento del comparto nell'ambito dei Piani per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971,
- ridefinizione del perimetro di comparto con una riduzione della superficie territoriale ST complessiva da 171.612 a 147.908 mq, con l'esclusione di aree di soggetti terzi poste al limite ovest,
- aumento della superficie utile SU massima ammessa per un totale di 75.000 mq, con un incremento, in rapporto all'indice di utilizzazione territoriale del piano vigente pari a 0.38, di 18.795 mq,
- limitazione delle destinazione d'uso ammesse alle sole funzioni produttive con categoria catastale: *D1 opifici, D7 fabbricati per speciali esigenze industriali,*
- modifica dell'altezza massima ammessa da 12.5 a 16 m,
- modifica della modalità di calcolo della superficie permeabile minima, da intendersi soddisfatta con quota parte di verde pubblico,
- modifica della modalità di calcolo dei parcheggi pubblici (numero stalli = superficie/ 25 mq) garantita in relazione alla dimensione delle aree complessive, comprensive di aree di manovra autocarri,
- eliminazione della simbologia cartografica del depuratore comunale in dismissione, posto a sud del comparto, in via Leonardo Da Vinci, e della relativa fascia di rispetto,
- modifica delle modalità attuative relative all'originario Piano Insediamenti Produttivi;

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

	PRG in variante con procedimento unico ex art 53 LR 24/2017	Intervento in progetto
Zona omogenea D	SOTTOZONA D2	
Destinazione prevalente	ARTIGIANALE/INDUSTRIALE DI ESPANSIONE	
Funzioni ammesse	<i>c.1 attività produttive di tipo manifatturiero: D 1 opifici, D7 fabbricati per speciali esigenze industriali</i>	
Superficie Territoriale (STer)	147.908 mq	147.908 mq
Superficie Fondiaria (SF)		123.965 mq
Indice edificazione (Uf)	0,51mq/mq	0,51 mq/mq
Superficie Utile (SU)	75.000 mq	75.000 mq
Superficie lorda (SL)		76239,85 mq
Parcheggi pubblici	5%ST=7395 mq, 296 posto auto	8912 mq, 296 posti auto (258 posti auto + 6 stalli autocarro + compensazione con area di manovra autocarri)
Parcheggi di pertinenza	20mq/100mq SU = 15.000 mq, 600 posti auto	600 posti auto (250 posti auto + 70 stalli autocarro)
Verde pubblico	10%ST=14.791 mq	14.791 mq + 18500 mq vasca di laminazione extra comparto

Superficie permeabile min	20% SF = 24.625 mq (comprensivo di quota verde pubblico)	16.231mq verde privato +14.791 verde pubblico = 31.022 mq
Altezza massima	16 m	15.50 m
Indice di visuale libera	0,5	0,5
Distanze dai confini di proprietà	5,00 m	5,00 m
Distanze dalle strade interne	6.50 m	6.50 m
Distanze dai limiti di zona	5,00 m, 10,00 m da zona E3.4 con fascia a verde	5,00 m, 10,00 m da zona E3.4 con fascia a verde
Distanze fra pareti finestrate	10,00 m	10,00 m
Condizioni di sostenibilità intervento/ opere extra comparto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione vasca di laminazione di circa 18500 mq in via Zuccola a servizio del comparto di espansione e del comparto produttivo esistente e risagomatura canale consortile,</li> <li>- ampliamento sezione stradale di via Bertoldina (collegamento tangenziale/ via Zuccola),</li> <li>- sistemazione tratto stradale di via Leonardo Da Vinci in corrispondenza del depuratore comunale dismesso</li> </ul>	

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... ai sensi dell'art. 53, comma 5 della LR 24/2017, in cui si approvano i contenuti di natura urbanistica della sopracitata istanza di Procedimento Unico e lo schema di convenzione urbanistica, approvando così la variante specifica al PRG correlata all'intervento;

Vista la determinazione dello Sportello Unico Attività Produttive di conclusione positiva della Conferenza di Servizi decisoria sincrona, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/1990, assunta al prot. n. ... del ... , pratica 2021/361, inerente il procedimento unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, la cui documentazione è identificata nel parere conclusivo del Comune, prot. 27777 del 28/10/2022;

Visto che con atto notarile del ..... (rep./racc. ....), a ministero notaio .... , sono stati venduti i terreni oggetto della presente convenzione a favore del soggetto attuatore, terreni identificati catastalmente al foglio 40 mappali 303, 306, 307, 309, 310, 311, 343, 344, oltre al foglio 31 mappale 37 (parte) (terreno da frazionare);

Dato atto che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art.22 comma 6 della L.R. 47/1978 e dell'art. 19 bis della LR 15/2013, 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.
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.
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.

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.
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.

## **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 cavodi 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 primaria, 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, come meglio specificato al successivo art. 7, le opere di urbanizzazione primaria unitamente alle aree di sedime, come individuate nell'elaborato di progetto *A.05.1 Planimetria inquadramento opere di cessione*, per complessivi mq. 23943 circa, di cui mq. 14791 destinati a verde pubblico, mq 8912 destinati a parcheggi pubblici e mq 240 destinati a viabilità. 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. presentare, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, idonea garanzia finanziaria, di cui al successivo art. 4;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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;
- i. 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, anche extra comparto.

**ART.2.1 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI RILEVANZA COMUNITARIA**

1. Costituiscono opere di U2, ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
  - 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;
2. Il soggetto attuatore si impegna a cedere al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, anche extra comparto;
3. Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria, come meglio specificato al successivo art. 7;

4. Per quanto concerne la quota di aree di U2, l'onere consiste nella cessione, contestualmente alla stipula della convenzione, di mq. 18500 circa, destinati alla vasca di laminazione extra comparto, identificata al foglio 31 mappale 37 parte (*terreno da frazionare*) e nella realizzazione delle opere relative alla vasca, oltre all'allargamento di via Bertoldina e alla sistemazione del tratto di viabilità in via L. Da Vinci, opere su aree già pubbliche di interesse generale. Tali aree, individuate nell'elaborato di progetto *A.05.1 Planimetria inquadramento opere di cessione*, saranno meglio specificate nel frazionamento, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune;
5. Per la realizzazione delle opere di U2, il soggetto attuatore si obbliga a rispettare gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 50/2016 (Nuovo Codice Appalti).

### **ART.3 - MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione sono definite dal progetto definitivo/esecutivo allegato all'istanza di procedimento unico ex art 53 LR 24/2017 e la realizzazione delle suddette opere è subordinata al rilascio del relativo titolo abilitativo e al procedimento unico da parte del SUAP. Tale progetto dovrà essere conforme alle norme vigenti e alle prescrizioni tecniche stabilite dal Comune, dagli enti sovra ordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete, espresse in sede di Conferenza di Servizi.
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.

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.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, anche extra comparto, dovranno essere iniziate entro 12 mesi dal rilascio del titolo abilitativo e ultimate entro la richiesta di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) del primo immobile realizzato. Si individuano due stralci funzionali per la realizzazione del programma edilizio:
  - stralcio 1: corrispondente alla costruzione del fabbricato n. 2 (superficie utile 14000 mq circa) oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, da attuarsi nei tempi sopra indicati;
  - stralcio 2: corrispondente alla costruzione del fabbricato n. 1 (superficie utile 61000 mq circa), i cui lavori dovranno avere avvio entro 3 anni dal rilascio del titolo abilitativo ed essere ultimati entro 5 anni.

I lavori relativi al secondo stralcio potranno essere avviati previa comunicazione di inizio lavori entro i termini di cui sopra. In caso di esecuzione degli interventi contemporaneamente al primo stralcio, dovrà essere sempre garantita la fruizione degli spazi comuni in sicurezza e continuità facendosi carico di realizzare e completare tutte le opere infrastrutturali e le porzioni di viabilità privata funzionali agli interventi edilizi.

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:

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;
- vasca di laminazione extracomparto e opere idrauliche correlate, da completare e collaudare prima dell'impermeabilizzazione del comparto, come da richiesta espressa dal Consorzio di Bonifica Burana.

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio, fermo restando quanto precisato al comma 3 del presente articolo:

- rete fognante, con predisposizione degli imbrocchi 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.

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.

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.
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.
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 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, GARANZIE ECONOMICHE E CONDIZIONI PER L'INIZIO DEI LAVORI**

1. L'inizio dei lavori correlato al titolo abilitativo/ procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017, 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 l'identificazione delle aree di urbanizzazione, anche extra-comparto, (suddivisione delle aree a verde da strade e parcheggi), e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto presentato;
  - alla stipula della presente Convenzione urbanistica e alla contestuale cessione gratuita al Comune delle aree relative alle opere di urbanizzazione, entro 120 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi relativa al titolo abilitativo, pur conservando la disponibilità delle aree per la realizzazione delle opere;
  - 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);
  - al pagamento del contributo di costruzione afferente il primo stralcio funzionale, nell'ipotesi di attivazione dell'intervento per stralci; nel caso di pagamento rateale, dovrà essere fornita idonea garanzia per l'importo residuale, avente le caratteristiche descritte al successivo comma 3;
  - ad avvenuti adempimenti delle norme per la riduzione del rischio sismico di cui alla LR 19/2008 e previo ottenimento di attestazione di avvenuto deposito del progetto strutturale;

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

• costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione	<i>(da computo metrico estimativo)</i>	€ 1.934.698,32
• maggiorazione del 10% per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art. 3 comma 2	<i>(10% di a)</i>	€ 193.469,83
• oneri fiscali, IVA 10%	<i>(10% di a+b)</i>	€ 212.816,82
• spese per adempimenti tecnici (progettazione, direzione lavori, oneri sicurezza, collaudo)	<i>(10% di a+b)</i>	€ 212.816,82
• oneri previdenziali sulle spese tecniche, 4%	<i>(4% di d)</i>	€ 8.512,67
• oneri fiscali sulle spese tecniche, IVA 22%	<i>(22% di d+e)</i>	€ 48.692,49

per un importo totale complessivo di € 2.611.006,94, 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.

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.

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**

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.
2. Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al Comune la comunicazione di fine lavori allegando il collaudo tecnico delle opere di 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.
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.
4. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, qualora completo, risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore.
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).
6. Le aree a verde attrezzato saranno prese in carico dal Comune ad intervenuto collaudo. Il Soggetto Attuatore si impegna a farsi carico della manutenzione dell'area destinata a verde pubblico di comparto in perpetuo e, in particolare, si impegna, oltre allo sfalcio dell'erba e alla potatura delle piante:
  - alla manutenzione delle attrezzature ed arredi e alla pulizia dei rifiuti eventualmente presenti,
  - alla manutenzione della barriera acustica prevista a nord, a confine del lotto edificato esistente,
  - allo sfalcio e risagomatura del fosso compreso tra l'incrocio di via Zuccola e via Bertoldina e il canale consortile Ortigaro.
7. Data l'estensione della zona a verde e la funzione che questo riveste quale impianto di mitigazione delle emissioni di inquinanti in atmosfera, sarà di competenza comunale l'attività di monitoraggio della qualità della vegetazione impiantata. Il Servizio Ambiente potrà ingiungere alla proprietà di intervenire nella sistemazione del verde in caso di ammaloramento della vegetazione.
8. Il privato si impegna a farsi carico della manutenzione della vasca di laminazione, da realizzare fuori comparto, in via Zuccola, identificata al foglio 31 mappale 37 parte (*terreno da frazionare*), per un periodo di cinque anni dalla presa in carico dell'opera da parte del Comune, svolgendo interventi di sfalcio e potatura. Sarà invece a carico del Consorzio di Bonifica Burana la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'apparato elettromeccanico (paratoia), che controlla i livelli della vasca, posto a nord di questa. Il soggetto attuatore si impegna inoltre, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a farsi carico a proprie spese dell'istituzione di servitù di passaggio per consentire l'accesso carraio alla vasca attraverso i terreni di cui al foglio 31 mappali 36 e 37 (*da perfezionare dopo frazionamento mappale 37*).

9. 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.
10. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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. 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.
11. Il tombinamento della rete fognaria esistente, per la parte ricadente sulla proprietà privata della ditta NIM srl, foglio 40 mappale 213, dovrà essere soggetto a vincolo di inedificabilità. L'Amministrazione Comunale, eventuali aventi causa e gli organi di controllo dovranno avere la possibilità di accesso per il controllo del tratto di tombinamento. Ciò è da intendersi valido anche per il tombinamento trasversale che scola le acque piovane provenienti da via Copernico e si immette nel tombinamento sopracitato. Il Soggetto Attuatore è tenuto a conservare in regolare stato di manutenzione i tombinamenti dei fossi esistenti nelle sue proprietà private, e non potrà apportarvi modificazioni di sorta, senza il preventivo nulla osta del Comune.
12. Il tratto di percorso ciclabile di collegamento, dal nuovo insediamento alla viabilità ciclabile in progetto su via Leonardo da Vinci, dovrà essere concluso e collaudato contestualmente al collaudo del parcheggio a sud.

#### **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. 34 del 28/07/2022, come sotto riportato:

• Onere D	€	304.959,40
• Onere S	€	343.079,33
• Oneri di urbanizzazione primaria U1	€	1.829.756,40
• Oneri di urbanizzazione secondaria U2	€	533.678,95
• Contributo Straordinario (CS), calcolato in riferimento alla capacità edificatoria riconosciuta in incremento ( <i>non computabile</i> )	€	294.195,73
Totale contributo di costruzione dovuto	€	3.305.669,81

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, come sotto riportato:

• Realizzazione parcheggi di urbanizzazione, parcheggio nord	€	409.009,77
• Realizzazione parcheggi di urbanizzazione, parcheggio sud	€	758.897,15
• Realizzazione verde pubblico	€	221.907,03
• Realizzazione vasca di laminazione, (74% opera extra comparto )	€	290.640,51
• Ampliamento via Bertoldina (100% opera extra comparto)	€	152.126,92
Totale oneri di urbanizzazione a scomputo	€	1.832.581,38

3. Il pagamento del contributo di costruzione, corrispondente complessivamente alla somma di €1.473.088,42, è correlato agli stralci funzionali e all'effettivo avvio dei lavori, come precisato all'art.3 comma 3. Il contributo sarà rapportato agli stralci in relazione alla superficie lorda di progetto, anche in riferimento alla quota di contributo straordinario da corrispondere.

#### **ART. 8 – CONDIZIONI PARTICOLARI**

1. In ragione delle funzioni e degli scopi correlati alla procedura speciale di cui all'art. 53 della LR 24/2017, il soggetto attuatore si impegna, per cinque anni, a far data dall'efficacia della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, SCEA, relativa ai fabbricati, alla conservazione e al mantenimento della destinazione d'uso come prevista dal progetto presentato e approvato.
2. Qualora la destinazione d'uso degli immobili oggetto della presente convenzione sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione sarà ricalcolato ai sensi dell'art. 34, comma 3 della LR 15/2013 e smi.

#### **ART. 9 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E PATTI GENERALI**

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni cinque con decorrenza dalla data della stipula della stessa, che dovrà essere perfezionata entro 120 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi relativa al titolo abilitativo/ procedimento unico. 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 dell'immobile compreso 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  
*originale firmato digitalmente*

PER IL SOGGETTO ATTUATORE  
O&N SpA/ NIM srl  
*originale firmato digitalmente*