



**COMUNE DI NONANTOLA**  
Provincia di Modena

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO C2 "..."**

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;

e

La Sig.a **FAVA RITA**, Codice Fiscale n. **FVARTI65S62F930R**, residente a **BOLOGNA**, in via **MALTA n. 25**, ~~legalmente rappresentata da ..., nato a .. il .....~~, domiciliato per la carica in Nonantola, via ..., 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 ..., avente un'estensione complessiva di circa ... ettari, distinta catastalmente al foglio ... mappali ....;
- 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;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 138 del 18/11/2021 di autorizzazione alla presentazione del piano per il comparto C2.Q "La Grande" (pratica n. ....);
- l'istanza di approvazione del piano (pratica n. ...), presentata in data ... dalla ditta proprietaria dei terreni interessati, ..., (prot. comunale n. ... del ...), di cui ai seguenti elaborati, a firma del tecnico incaricato ..., così come integrata con prot. n. ... del ...;

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                                             | (min 70%) a1 abitazioni, a2 autorimesse (max 30%)<br>b1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative<br>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)<br>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)<br>e1 funzioni ricettive fisse | a1 abitazioni, a2 autorimesse |
| Superficie Territoriale (STer)                               | 9.800 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 9.577,99 mq                   |
| Superficie Fondiaria (SF)                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4.537,39 mq                   |
| Indice edificazione (Uf)                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,43 mq/mq                    |
| Superficie Utile (SU)                                        | 2.450 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1.980 mq                      |
| Superficie accessoria minima (Sa)                            | 20%SU=490 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 396 mq                        |
| Parcheggi pubblici (P1)                                      | 10/30*SU=816,66 mq - 37 posti auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 660 mq - 30 posti auto        |
| Parcheggi pubblici (P2)                                      | 7,5% STer = 735 mq - 33 posti auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 718,34 mq - 33 posti auto     |
| Parcheggi di pertinenza                                      | 1,5 posti per Alloggio = 36 posti auto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 36 posti auto                 |
| Verde pubblico                                               | 3.000 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4.246,25 mq                   |
| Superficie permeabile min                                    | 35% SF = 1.588,08mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1.588 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 | Realizzazione di area a verde pubblico di 2.555,05 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                               |

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. .... del .... di approvazione del piano per il comparto C2.Q "La Grande" (pratica n. ...), in relazione ai seguenti elaborati: (riportare elenco elaborati istanza a fine conferenza) [...]

| Elenco elaborati Piano Particolareggiato C.2Q La Grande |                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Elaborato                                               | Titolo                                                              | Scala          |
| 001                                                     | Relazione illustrativa                                              | -              |
| 002                                                     | Estratto di PRG                                                     | 1:5.000        |
| 003                                                     | Rilievo piano altimetrico dello stato di fatto                      | 1:500          |
| 004                                                     | Stato di fatto documentazione fotografica                           | -              |
| 005                                                     | Planimetrie: aree da cedere alla A.C.; catastale con inserimento PP | 1:2.000, 1:500 |
| 006                                                     | Progetto planimetria generale                                       | 1:500          |
| 007                                                     | Progetto planimetria 1°stralcio attuativo                           | 1:500          |
| 008                                                     | Progetto planimetria 2°stralcio attuativo                           | 1:500          |
| 009                                                     | Planivolumetrico viste tridimensionali                              | -              |
| 010                                                     | Progetto Planimetria reti fognarie                                  | 1:500          |
| 011                                                     | Particolari costruttivi rete nera                                   | 1:10, 1:25     |
| 012                                                     | Particolari costruttivi rete bianca                                 | 1:10, 1:25     |
| 013                                                     | Progetto Planimetrie reti acqua, gas                                | 1:500          |
| 014                                                     | Particolari costruttivi reti acqua, gas                             | 1:10, 1:25     |
| 015                                                     | Progetto Planimetria rete elettrica                                 | 1:500          |
| 016                                                     | Progetto Planimetria rete telecomunicazioni                         | 1:500          |
| 017                                                     | Progetto Planimetria illuminazione pubblica opere edili             | 1:500          |
| 018                                                     | Progetto Planimetria illuminazione pubblica opere elettromeccaniche | 1:500          |
| 019                                                     | Relazione di invarianza idraulica                                   | -              |
| 020                                                     | Relazione di compatibilità idraulica PGRA                           | -              |
| 021                                                     | Relazione illuminotecnica                                           | -              |
| 022                                                     | Computo metrico estimativo suddiviso in stralci attuativi           | -              |
| 023                                                     | Norme tecniche di attuazione                                        | -              |
| 024                                                     | Schema di convenzione urbanistica                                   | -              |
| 025                                                     | Verifica di assoggettabilità a VAS                                  | -              |
| 026                                                     | Documentazione catastale                                            | -              |
| 027                                                     | Documentazione previsionale di clima acustico                       | -              |
| 028                                                     | Relazione geologica, geotecnica e sismica                           | -              |

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: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;</li><li>▪ l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;</li><li>▪ la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.</li></ul> | Garanzie in caso di alienazione |
| 6. Il soggetto attuatore garantisce: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 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;</li><li>▪ 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.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                 |

### 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.: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ le strade;</li><li>▪ 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);</li><li>▪ le fognature;</li><li>▪ la rete idrica;</li><li>▪ la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;</li><li>▪ la pubblica illuminazione;</li><li>▪ gli spazi di verde attrezzato;</li><li>▪ i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;</li><li>▪ 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;</li></ul> | Definizione opere U1           |
| 2. Il soggetto attuatore si obbliga a: <ul style="list-style-type: none"><li>a. assumere, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 (<i>Legge Urbanistica</i>) e s.m.i., a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo i parametri delle</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Realizzazione opere a scomputo |

tabelle regionali, 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, le opere di urbanizzazione primaria unitamente alle aree di sedime, come meglio individuate nell'elaborato di progetto <b>Tavola n 5</b> , per complessivi mq. <b>7.027,52</b> ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Cessione opere ed aree di sedime                              |
| 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);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Esecuzione diretta delle opere                                |
| 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Garanzie finanziarie                                          |
| 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;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Collaudo opere                                                |
| g. | versare gli oneri di urbanizzazione a congruaglio 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 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.: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;</li> <li>▪ mercati di quartiere;</li> <li>▪ delegazioni comunali,</li> <li>▪ chiese e altri edifici religiosi;</li> <li>▪ impianti sportivi di quartiere;</li> <li>▪ aree verdi di quartiere;</li> </ul> | Definizione opere U2 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

- 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. 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. L'ammontare degli oneri è rapportato agli importi stabiliti in base alle tabelle parametriche regionali di incidenza degli oneri di urbanizzazione e agli eventuali aggiornamenti, dando atto che il regime di detti oneri sarà determinato al momento del rilascio del titolo abilitativo per l'attuazione del programma edilizio. Per quanto concerne il versamento del suddetto contributo, il soggetto attuatore si impegna a versare gli oneri con le modalità previste dalle norme in vigore; Ammontare degli oneri
  5. Per quanto concerne la quota di aree di U2, l'onere consiste nella cessione di mq. ... contestualmente alla stipula della convenzione, e nella realizzazione delle opere relative. Tali aree, individuate nell'elaborato di piano..., saranno meglio specificate nel tipo di frazionamento, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune.
  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 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 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%  
Costo >15%
3. Tutte le opere di urbanizzazione, **anche extra comparto**, dovranno essere iniziate **entro 6 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: **(tempi da definire)** Tempi di realizzazione
  - stralcio 1 corrispondente alla costruzione **di 1.060 mq di S.U. da realizzarsi su 3 lotti edificabili** oltre alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione **inerenti la realizzazione del verde pubblico previsto fuori e dentro il limite di comparto urbanistico e parte della viabilità interna e dei parcheggi di U1 e U2 come si evince dalla tavola n 7, da attuarsi nei tempi sopra indicati;**

- stralcio 2 corrispondente alla costruzione di 920 mq di S.U. da realizzarsi su 3 lotti edificabili oltre alla realizzazione della parte conclusiva della viabilità interna e dei parcheggi di U1 e U2, i cui lavori dovranno avere avvio entro 3 anni dalla firma della convenzione e essere ultimati entro 5 anni;
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, 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 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
  - 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 interrate 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:
- a. alla stipula della presente Convenzione urbanistica e alla contestuale cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione, entro ~~30~~**60 giorni** dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi relativa al titolo abilitativo;
  - b. alla prestazione, da parte del soggetto attuatore, di una garanzia ~~unica~~ **per ogni stralcio attuativo**, corrispondente ~~all'importo~~ **agli importi** 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 **del primo stralcio attuativo** è pari a:

|                                                                                                        |                                                                      |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione <b>del primo stralcio</b>                      | (da computo metrico<br>estimativo allegato al<br>titolo abilitativo) | € <b>333.362,57</b> |
| b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art. 3 comma 2 | (15% di a)                                                           | € <b>50.004,38</b>  |
| c. oneri fiscali, IVA 10%                                                                              | (10% di a+b)                                                         | € <b>38.336,69</b>  |
| d. spese per adempimenti tecnici (progettazione, direzione lavori, oneri sicurezza, collaudo)          | (10% di a+b)                                                         | € <b>38.336,69</b>  |
| e. oneri previdenziali sulle spese tecniche, 4%                                                        | (4% di d)                                                            | € <b>1.533,47</b>   |
| f. oneri fiscali sulle spese tecniche, IVA 22%                                                         | (22% di d+e)                                                         | € <b>8.771,43</b>   |
| <b>Totale fideiussione 1° stralcio attuativo (a+b+c+d+e+f)</b>                                         |                                                                      | <b>€ 470.345,23</b> |

**La fideiussione bancaria, polizza assicurativa di primario istituto o deposito cauzionale infruttifero del secondo stralcio attuativo è pari a:**

|                                                                                   |                                                                      |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| g. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione <b>del primo stralcio</b> | (da computo metrico<br>estimativo allegato al<br>titolo abilitativo) | € <b>118.830,63</b> |
| h. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche                                 | (15% di g)                                                           | € <b>17.824,59</b>  |

richieste in corso d'opera di cui all'art. 3 comma 2

|                                                                                               |                      |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------|
| i. oneri fiscali, IVA 10%                                                                     | (10% di g+h)         | € 13.665,52         |
| j. spese per adempimenti tecnici (progettazione, direzione lavori, oneri sicurezza, collaudo) | (10% di g+h)         | € 13.665,52         |
| k. oneri previdenziali sulle spese tecniche, 4%                                               | (4% di j)            | € 546,62            |
| l. oneri fiscali sulle spese tecniche, IVA 22%                                                | (22% di j+k)         | € 3.126,67          |
| <b>Totale fideiussione 2° stralcio attuativo</b>                                              | <b>(g+h+i+j+k+l)</b> | <b>€ 167.659,55</b> |

per un importo totale complessivo di **€ 638.004,78** 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 **separatamente** tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere realizzate **di ogni singolo stralcio attuativo**, 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.

Svincolo  
garanzia

Escussione  
fideiussione

#### **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.

Vigilanza

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 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 |
| 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                         |
| 4. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Collaudo                                |
| 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                |
| 6. Le aree a verde attrezzato 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         |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                         |
| 8. 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.             |                                         |

## 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 scomputabile)~~
- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2) € 328.185,00  
(in relazione a queste componenti è riconoscimento lo scomputo in relazione al costo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 2)
- ~~Contributo Straordinario (CS), (se dovuto, non scomputabile)~~

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: (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 € 452.193,20
- ~~Realizzazione opere extra comparto~~ € \_\_\_\_\_

**Totale oneri di urbanizzazione a scomputo** €

3. Il pagamento del contributo di costruzione 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 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 ~~30~~/60 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi relativa al titolo abilitativo. 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 zonizzazione di PRG.

Letto, confermato e sottoscritto

---

Nonantola, lì

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

PER IL SOGGETTO ATTUATORE