



COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA RELATIVO AL COMPARTO DENOMINATO C2O1 "CASSETTE", VIA BERLINGUER

tra

Il **Comune di Nonantola**, di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, Gianluigi Masetti, nato a ... il ..., Codice Fiscale ..., domiciliato per la carica presso la sede comunale in Nonantola (MO), via Marconi 11, che interviene nel presente atto, non in proprio, bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Nonantola, Partita Iva 00176690360, Codice Fiscale n. 00237070362, in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. 35355 del 23.12.2021;

e

I privati proprietari delle aree interessate dalla presente convenzione urbanistica:

I sig.ri **Guerzoni Andrea**, nato a ... il ..., Codice Fiscale ..., residente a ... e **Guerzoni Adriano**, nato a ... il ..., Codice Fiscale ..., residente a ..., via ..., comproprietari (quota 1/2) del terreno identificato al foglio 32 mappale 656, avente un'estensione di ha 00.53.55 (lotto n.2);

La società **De Rosa Costruzioni Srl**, Partita Iva ..., con sede a ... , legalmente rappresentata da De Rosa Luigi, nato a ... il ..., Codice Fiscale ..., proprietaria del terreno identificato al foglio 32 mappale 807, avente un'estensione di ha 00.60.02, (lotto n.3);

I sig.ri **Ardilli Erminio**, nato a ... il ..., Codice Fiscale ..., residente a ..., **Ardilli Loredana**, nata a ... il ..., Codice Fiscale ..., residente a ..., **Boni Dilva**, nata a ... il ..., Codice Fiscale ..., residente a ..., comproprietari (quota 1/3) del terreno identificato al foglio 32 mappale 660, avente un'estensione di ha 00.47.80, (lotto n.4);

di seguito denominati per brevità "**soggetto attuatore**".

P R E M E S S A

Visto il 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;

Dato atto che il soggetto attuatore risulta proprietario delle aree ubicate a Nonantola, località Casette, classificate nel vigente PRG come *zona C, sottozona C2, zona residenziale di espansione*, denominato comparto C2O1 "Casette", via E. Berlinguer, da attuare previa presentazione di strumento urbanistico attuativo e assoggettato a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (art. 23 NTA del PRG);

Richiamato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per il comparto C2O1 "Casette", adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 157 del 28/10/2010 ed approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 14/04/2011, avente una superficie territoriale complessiva di 38935 mq e una superficie utile totale di 7770 mq, costituito da tre lotti a destinazione prevalentemente residenziale, (lotti n. 2, 3, 4) e da un lotto di proprietà del Comune, (lotto n. 1) individuato come area di cessione extra standard, priva di diritti edificatori;

Richiamata la variante specifica al PRG, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04.04.2019 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, con la quale si è

provveduto all'attribuzione di diritti edificatori al terreno di comparto di proprietà dell'Amministrazione Comunale, lotto n. 1, identificato al foglio 32 mappale 883, con l'assegnazione di una superficie utile massima ammessa di 1825 mq;

Dato atto che il piano, ad oggi, risulta non attuato e non convenzionato, tuttavia parte delle opere di urbanizzazione incluse nel comparto sono già state realizzate e collaudate dalla Provincia di Modena, nell'ambito dei lavori complementari alla realizzazione della variante alla SP 14, con la costruzione della viabilità di raccordo e dei parcheggi pubblici compresi tra il tratto preesistente di via E. Berlinguer e la rotatoria Fossa Signora e la realizzazione dei relativi sottoservizi a rete, (area già ascrivita al demanio strade), oltre alla costruzione di percorso ciclopedonale a fregio della variante alla SP 14;

Dato atto che, in relazione alle opere di urbanizzazione ancora da farsi, vi è il tratto di viabilità e parcheggi pubblici compreso tra i lotti di comparto posti a sud, (lotti n. 3 e 4), e relativi sottoservizi, opere previste sul terreno identificato al foglio 32 mappale 808, già di proprietà del Comune, per le quali tuttavia l'impegno alla realizzazione risulta a carico di soggetto terzo, società Sereni Orizzonti 1 spa, come previsto da convenzione urbanistica relativa all'attuazione del contermine comparto D5 "Casette, via Fossa Signora", atto sottoscritto in data 16/09/2019, a firma notaio Elena Tradii, repertorio/raccolta 18407/14111, e garantito con polizza assunta al prot. comunale n. 23169 del 31/10/2019 (opere già avviate);

Dato atto che, ad oggi, rimangono da realizzare, da parte del soggetto attuatore del comparto, le opere di urbanizzazione sotto indicate:

- tratto di viabilità e parcheggi pubblici tra i lotti di comparto posti a nord, (lotti n. 1 e 2), su terreno identificato al foglio 32 mappale 883 parte, già di proprietà del Comune (da frazionare);
- reti dei sottoservizi e pubblica illuminazione nel tratto di viabilità sopra indicato e reti di raccordo a quelle già esistenti poste in via E. Berlinguer e a quelle in corso di realizzazione in carico a soggetto terzo;
- costruzione di nuova cabina elettrica di comparto, su area da individuare, già del Comune, e di rete gas naturale;
- realizzazione di recinzione e parcheggi pubblici in corrispondenza della zona a verde preesistente, destinata a verde pubblico di comparto, su terreni identificati al foglio 32 mappale 434, 605, 609, 610, già di proprietà del Comune;
- raccordo delle opere di urbanizzazione sopra suolo con quelle esistenti in via E. Berlinguer e messa in ripristino delle opere già eseguite, ma ammalorate, poste entro il perimetro di comparto;

Dato atto che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 04/04/2023, il Comune ha individuato il lotto n. 1 come sito per la localizzazione di nuova costruzione di fabbricato destinato ad asilo nido finanziato dall'Unione Europea, con il programma "Next Generation Eu", immobile avente una superficie utile di 475 mq circa;

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

	PRG vigente	Piano attuativo
Zona omogenea C	SOTTOZONA C2	
Destinazione prevalente	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
Funzioni ammesse	<i>(min 70%) a1 abitazioni, a2 autorimesse (max 30%) b1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative b2 funzioni commerciali (escluso C1.2a medio piccole strutture di vendita alimentari, C1.2b medio piccole strutture di vendita non alimentari, C1.3 gallerie commerciali di vicinato) b3 funzioni di servizio (solo A10 uffici e studi privati, B1 collegi, convitti, case di riposo, conventi, caserme e simili, B4 uffici pubblici, B5 scuole e laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, B6 musei, gallerie, accademie, C4 attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, D6 attività sportive di enti operanti con fine di lucro, G4 parchi e giardini pubblici) e1 funzioni ricettive fisse</i>	
Superficie Territoriale (STer)	38935mq	
Superficie Fondiaria (SF)	19787 mq	19787 mq
Indice edificazione (Uf)	0.48	0.48

Superficie Utile (SU) totale	9595 mq	8245 mq
Superficie Utile (SU) lotto 1, proprietà Comune di Nonantola	1825 mq	475 mq circa
Superficie Utile (SU) lotto 2, proprietà Guerzoni	2520 mq	2520 mq
Superficie Utile (SU) lotto 3, proprietà De Rosa Costruzioni srl	3000 mq	3000 mq
Superficie Utile (SU) lotto 4, proprietà Ardilli/ Boni	2250 mq	2250 mq
Parcheggi pubblici (P1)	10/30*SU=3198 mq - 145 posti auto	10/30*SU=2748 mq - 125 posti auto comprensivo 11 posti auto in via Berlinguer
Parcheggi pubblici (P2)	5%*ST=1947 mq - 88 posti auto	5%*ST=1947 mq - 88 posti auto
Verde pubblico	7690 mq	8515 mq
Superficie permeabile min	35% SF	35% SF
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	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

Considerato che, a fronte dell'individuazione dell'opera pubblica sopra indicata e in ragione degli adempimenti correlati alla nuova legge urbanistica LR 24/2017, si rende indispensabile provvedere al completamento delle opere di urbanizzazione e dare avvio al programma edificatorio di comparto;

Dato atto che, per poter dare attuazione al piano attuativo approvato, si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione urbanistica, ai sensi dell'art.22 comma 6 della L.R. 47/1978 e dell'art. 4 comma 7 lett. c) della LR 24/2017, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore, adeguando lo schema di convenzione allegato al piano attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 14/04/2011, con i nuovi impegni da assumersi dalle parti;

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. In caso di alienazione dei lotti d'intervento ascrivibili ai soggetti privati, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore, come meglio precisato all'art. 2 comma 3, 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

4. In caso di trasferimento di cui al comma 3, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestatato, 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.
- Garanzie in caso di alienazione

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

1. Costituiscono opere di U1, ai sensi dell'art. 16 comma 7 e 7 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
- le strade;
 - gli spazi di sosta o di parcheggio, (ivi compresi i percorsi pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, il verde di arredo alla viabilità e le aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti);
 - le fognature;
 - la rete idrica;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - la pubblica illuminazione;
 - gli spazi di verde attrezzato;
 - i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003;
- Definizione opere U1
2. Il soggetto attuatore si obbliga a:
- a. assumere, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 (*Legge Urbanistica*) e ai sensi del DPR 380/2001, 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, opere da realizzare, in particolare, sul terreno identificato al foglio 32 mappale 883 parte (*mappale da frazionare*), mappali 434, 605, 609, 610, già di proprietà del Comune e su via Berlinguer, area già iscritta al Demanio strade;
 - b. 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);
 - c. redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di computo metrico estimativo;
 - 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 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 della cabina elettrica o altre infrastrutture, qualora la richiesta di potenza o portata, da parte dell'acquirente, superi le previsioni originarie di progetto. Si impegna a
- Realizzazione opere a scomputo
Esecuzione diretta delle opere
Garanzie finanziarie
Collaudo opere
Versamento oneri
Servitù per servizi a rete

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;

- 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 spese, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici e di frazionamento delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione, nonché alla fusione delle aree destinate alla viabilità, al completamento dei lavori.
3. Il soggetto attuatore, in generale, si impegna a sostenere tutte le spese necessarie alla stipula della presente convenzione, all'ottenimento del permesso di costruire e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli adempimenti ad esse collaterali, con la ripartizione delle spese secondo le quote sotto riportate:
- Guerzoni Andrea, Guerzoni Adriano, lotto 2, quota 28%
 - De Rosa Costruzioni Srl, lotto 3, quota 50%
 - Ardilli Erminio, Ardilli Loredana, Boni Dilva, lotto 4, quota 22%.

Prescrizioni
eventuali del
Comune

Predisposizione
atti tecnici e
atto notarile di
trasferimento

ART.3 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEI LOTTI PRIVATI

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione verranno definite dal progetto definitivo/esecutivo allegato all'istanza del titolo abilitativo per la realizzazione delle suddette opere e sarà subordinato all'efficacia del relativo titolo abilitativo. 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.
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. Le opere di urbanizzazione di comparto da realizzare in relazione al solo tratto di viabilità, parcheggi e sottoservizi posti tra il lotto n. 1 e 2 dovranno essere iniziate entro il 28/02/2024 e ultimate entro il 31/12/2024 (dieci mesi), le opere restanti dovranno essere completate entro il 30/06/2025 (sedici mesi). Permangono coerentemente gli impegni del soggetto terzo, Sereni Orizzonti 1 spa, in relazione alle opere da eseguire su terreno identificato al foglio 32 mappale 808, rispetto alle quali il Comune è garantito con idonea polizza, richiamata in premessa.
4. Gli interventi nei lotti d'intervento saranno realizzati secondo i tempi di seguito indicati:

Progetto
esecutivo opere

Modifiche opere
richieste dal
Comune

Costo <15%

Costo >15%

Tempi di
realizzazione

- lotto 1 proprietà del Comune di Nonantola, destinazione d'uso a nido d'infanzia, finanziato in parte con fondi PNRR, inizio lavori entro il 30/11/2023, fine lavori entro il 31/12/2025 (25 mesi);
- lotto 2 proprietà Guerzoni Andrea, Guerzoni Adriano, lotto 3 proprietà De Rosa Costruzioni srl, lotto 4 proprietà Ardilli Erminio, Ardilli Loredana, Boni Dilva, destinazione d'uso prevalentemente residenziale, inizio lavori entro il 31/01/2025, fine lavori entro il 31/01/2033 (otto anni);

5. 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 relativa cabina di trasformazione;
 - predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche, ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune;
 - realizzazione delle eventuali 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.

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le sopra citate 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

7. Entro la 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

8. 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
9. 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
10. Il collaudo tecnico amministrativo redatto da collaudatore incaricato, a fine lavori, dovrà contenere:
- elaborati as built (copia 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 interrato e non più ispezionabili.

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

1. Il rilascio/ L'efficacia del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione è subordinato:
- a. alla stipula della presente Convenzione urbanistica;
 - b. 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 entro venti giorni dalla stipula a pena di risoluzione automatica della convenzione stessa);
2. La fideiussione bancaria, polizza assicurativa di primario istituto o deposito cauzionale infruttifero è pari a:
- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione | <i>(come da computo metrico estimativo)</i> |
| b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art. 3 comma 2 | <i>(15% di a)</i> |
| c. oneri fiscali, IVA 10% | <i>(10% di a+b)</i> |
| d. spese per adempimenti tecnici (progettazione, direzione lavori, oneri sicurezza, collaudo) | <i>(10% di a+b)</i> |
| e. oneri previdenziali sulle spese tecniche, 4% | <i>(4% di d)</i> |
| f. oneri fiscali sulle spese tecniche, IVA 22% | <i>(22% di d+e)</i> |
- Condizioni per rilascio titolo abilitativo

per un importo totale complessivo di € ... 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.

4. 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;
5. Le costituite garanzie verranno svincolate tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo provvisorio e di presa in carico delle opere realizzate, da farsi entro sei mesi dal collaudo delle stesse. Svincolo garanzia
6. Il soggetto attuatore, in caso di mancato o solo parziale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà effettuare in ragione dell'inadempimento. Di detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere o costi derivanti dalla necessità di ripristino/ risarcimento danni, da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico. Escussione fideiussione
7. Fatto salvo quanto previsto per le inadempienze relative alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza delle procedure di cui al Nuovo Codice Appalti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.
8. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte del soggetto attuatore 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. Vigilanza
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. 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, qualora completo. 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 Presenza in carico opere

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.

Presa in carico
aree a verde

6. Le aree oggetto di nuove piantumazioni nel tratto di viabilità compreso tra i lotti n. 1 e 2 e su via E. Berlinguer 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.
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 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.
9. 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, oggetto di nuova realizzazione, fatto salvo il tratto di viabilità di cui al foglio 32 mappale 808, in carico a soggetto terzo.
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 186/2018, così come recepite nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 del 19/09/2019, modificata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 28/07/2022, come sotto riportato:
 - Costo di costruzione (CC), non scomputabile;
 - Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (U1 e U2), scomputabili sino all'occorrenza dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione come da cme, di cui all'art 4 comma 2 lett a), in relazione alle quote individuate all'art. 2 comma 3;

- Contributo Straordinario (CS), non dovuto nel caso di specie.
2. Il Comune, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione di comparto riconosce al soggetto attuatore, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, come sopra indicato.
 3. Il pagamento del contributo di costruzione è correlato ai lotti d'intervento e all'effettivo avvio dei lavori come precisato all'art.3 comma 4. Il contributo sarà parametrato ai lotti d'intervento in relazione alla superficie utile in progetto.

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

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa, che dovrà essere perfezionata entro il 30/06/2023.
2. Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle correlate alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, compreso il frazionamento delle aree e il collaudo delle opere, la successiva fusione ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.
3. In ogni atto di alienazione degli immobili compresi nel comparto in oggetto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che il bene 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 atto, fino a quando non intervenga diversa pianificazione urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

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

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
Guerzoni Andrea
Guerzoni Adriano
De Rosa Costruzioni srl
Ardilli Erminio
Ardilli Loredana
Boni Dilva