



**COMUNE DI NONANTOLA**  
Provincia di Modena

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA  
PER L'ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 2020/062,  
RELATIVO ALLA ZONA DI PRG D6.2, ZONA PER ATTREZZATURE COMMERCIALI/DIREZIONALI**

tra

Il **Comune di Nonantola**, di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, geom. Gianluigi Masetti, nato a Castelfranco Emilia (MO) il 27.03.1967, codice fiscale MSTGLG67C27C107B, 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. ... del ...;

e

La società **IMCO SPA** con sede a Modena in via Danimarca, n. 80 Codice Fiscale/ Partita Iva: 01347400366, legalmente rappresentata dal sig. Massimo Grassi, nato a Avellino (AV) il 11/9/1964 (c.f. GRSM64P11A509H), domiciliato per la carica presso sede societaria sopraindicata, Promissario Acquirente dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, di seguito denominato "**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;
- in particolare, la variante specifica al PRG adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04.04.2019 ed approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 27/02/2020, con la quale è stata individuata la previsione insediativa di cui alla presente convenzione urbanistica;
- che il soggetto attuatore, così come sopra menzionato risulta Promissario Acquirente dell'area sita nel Comune di Nonantola, Capoluogo, via Provinciale Est, individuata catastalmente al foglio 46 mappale 497, avente una superficie catastale totale di mq 3481;
- che tale area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente, all'art. 24, zona D, sottozona D6 n.2, *zona per attrezzature commerciali/ direzionali*, assoggettata a permesso di costruire convenzionato e che l'attuazione dell'intervento comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

|                         | <b>PRG</b>                            | <b>Progetto</b> |
|-------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| Zona omogenea D         | SOTTOZONA D6                          |                 |
| Destinazione prevalente | ATTREZZATURE COMMERCIALI/ DIREZIONALI |                 |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Funzioni ammesse                       | (min 70%)<br>b1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative<br>b2 funzioni commerciali<br>b3 funzioni di servizio (A10 uffici e studi privati, B4 uffici pubblici, B5 scuole e laboratori scientifici, biblioteche, pinacoteche, B6 musei, gallerie, accademie, C4 attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, D3 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli, D6 attività sportive di enti operanti con fine di lucro, G4 parchi e giardini pubblici)<br>e1 funzioni ricettive fisse (MAX 30%)<br>b3 funzioni di servizio (B1 collegi, convitti, case di riposo, conventi, caserme e simili, E1 stazioni per servizio trasporto, E3 E4 costruzioni e attrezzature per speciali esigenze pubbliche, E7 attività di culto, G1 impianti sportivi a raso, G2 impianti sportivi per la balneazione) (MAX 10%)<br>a1 abitazioni di ogni tipo a2 autorimesse | b2 funzioni commerciali                  |
| Superficie Territoriale (STer)         | 3481 mq   | 3413.53 mq                               |
| Superficie Fondiaria (SF)              |   | 3182.30 mq                               |
| Indice edificazione (Uf)               | 0,65 mq/mq  | 0.32 mq/mq                               |
| Superficie Utile (SU)                  | 2068.49 mq  | 1019.47 mq                               |
| Superficie di Vendita SV               | 800 mq  | 600 mq                                   |
| Parcheggi di U1                        | 40mq/100mq SU /25 = 16  | 16                                       |
| Parcheggi di pertinenza                | 25mq/18mqSV /25 = 33  | 33                                       |
| Verde                                  | 60mq/100mq SU = 611.68 mq   | prevista la realizzazione fuori comparto |
| Altezza massima                        | 13,50 m   | 8.70 m                                   |
| Superficie permeabile minima           | 35% SF = 1113.81 mq   | 1419.27 mq                               |
| Indice di visuale libera               | 0,5   | 0,5                                      |
| Distanze dai confini di proprietà      | 6,00 m  | 6,00 m                                   |
| Distanze dalle strade interne          | 5,00 m  | 5,00 m                                   |
| 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 | Dovranno essere realizzate le opere relative alla pista ciclabile nei tratti di confine a est e ovest dell'area di intervento e sulla viabilità (via Provinciale Est lato sud) da via Repubblica di Montefiorino a via Garibaldi.   |  |

- l'istanza di permesso di costruire convenzionato assunta al prot. comunale n.5263 del 20/03/2020 e successive integrazioni, pratica n. 2020/062, avente ad oggetto la *Realizzazione di immobile ad uso commerciale al dettaglio costituente una medio piccola struttura di vendita alimentare a marchio "CONAD" ed annesso opere di urbanizzazione primaria;*
- la determinazione di conclusione positiva della conferenza dei servizi semplificata decisoria asincrona ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/1990, prot. n. ... del ... , per la pratica 2020/062, in relazione ai seguenti elaborati: *(riportare elenco elaborati istanza a fine conferenza) [...]*

- che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art.28 bis del D.P.R. 380/2001, delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione del comparto di espansione 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 della presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal permesso di costruire 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 avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, e garantisce sin d'ora che le medesime potranno essere cedute al Comune dalla proprietà titolare;</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:  |                      |

- |    |  |                                   |
|----|--|-----------------------------------|
| 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 parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione, gli adempimenti del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione primaria, sostenendo tutte le spese relative;  | Realizzazione opere a scomputo    |
| b. | asservire ad uso pubblico, a favore del Comune, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto d'intervento (viabilità e parcheggi pubblici e relative reti), come meglio individuate nell'elaborato allegato all'istanza di permesso di costruire, elaborato <i>U1 Aree di cessione</i> . La gestione e manutenzione di queste aree resta in carico al soggetto attuatore o suo avente causa in perpetuo e potrà comportare un utilizzo regolamentato secondo orari e modalità concordate con il Comune in ragione di esigenze di sicurezza pubblica urbana;   |                                   |
| c. | cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria extra comparto unitamente alle porzioni di aree di sedime, (percorso ciclo pedonale, fermata tpl, tombinamento fossato e relative reti), essendo le opere realizzate in parte su area del soggetto attuatore oggetto di cessione per complessivi mq. 231 circa ed in parte su area extra comparto già in possesso dell'Amministrazione o di cui si provvederà a perfezionare la cessione a favore dell'ente, come meglio individuate nell'elaborato allegato all'istanza di permesso di costruire, elaborato <i>U1 Aree di cessione</i> ;   | Cessione opere ed aree di sedime  |
| d. | assolvere lo standard minimo di verde attrezzato attraverso intervento extra comparto di riqualificazione di aree a verde pubblico già di proprietà del Comune, per un importo non inferiore ad € 61.168,00. L'Amministrazione comunale predisporrà il progetto preliminare degli interventi, da realizzarsi a cura del soggetto attuatore, entro 180 giorni dalla stipula della presente Convenzione, comprensivo di eventuale cronoprogramma per la realizzazione delle opere. Entro 60 giorni dalla consegna formale del progetto preliminare, il soggetto attuatore dovrà presentare idoneo titolo abilitativo edilizio corredato da tutti gli elaborati necessari a descrivere il progetto esecutivo delle opere, che dovranno essere ultimate entro 180 giorni dall'acquisizione del titolo ad intervenire.  |                                   |
| e. | farsi carico dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, anche extra comparto, 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. 20 e art. 36 comma 4 ed Nuovo Codice Appalti);   | Esecuzione diretta delle opere    |
| f. | presentare, a copertura della completa e corretta esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione idonea garanzia finanziaria, di cui al successivo art. 4;   | Garanzie finanziarie              |
| g. | 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                    |
| h. | versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio di quanto già versato a favore del Comune, nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato;   | Versamento oneri                  |
| i. | 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        |
| j. | 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   | Prescrizioni eventuali del Comune |

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;

- |    |   |   |
|----|---|---|
| k. | provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e degli atti notarili di trasferimento o costituzione di servitù sulle proprietà delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione; | Predisposizione atti tecnici e atto notarile di trasferimento |
| l. | provvedere all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli interventi previsti nel programma edilizio nel rispetto delle prescrizioni espresse dagli Enti territoriali competenti intervenuti nel procedimento unico;                      | Prescrizioni da osservare nella esecuzione                    |

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

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione sono definite dal progetto allegato all'istanza di permesso di costruire n. 2020/062 e la realizzazione delle suddette opere è subordinata all'efficacia del titolo abilitativo edilizio.   | Progetto esecutivo opere   |
| 2. | Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ per motivi di ordine generale;</li> <li>▪ per sopraggiunte nuove indicazioni di Piano Regolatore Generale;</li> <li>▪ per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;</li> <li>▪ per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.</li> </ul> <p>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 computo metrico estimativo del progetto relativo alle citate opere di urbanizzazione primaria. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in tal senso, previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora necessario.</p> <p>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 del corrispondente importo suppletivo da parte del Comune o di eventuale ulteriore scomputo di oneri, 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.</p> | Modifiche opere richieste dal Comune<br><br>Costo <15%<br><br>Costo >15% |
| 3. | Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del lotto ed extra comparto dovranno essere iniziate entro 3 mesi dalla stipula della presente Convenzione e ultimate entro i 12 mesi successivi. Le opere di riqualificazione di aree pubbliche a verde, dovranno invece essere ultimate entro il termine stabilito al precedente art. 2, comma 2, lettera d).  | Tempi di realizzazione   |
| 4. | La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;</li> <li>▪ sbancamento e costituzione della massicciata delle sedi stradali;</li> </ul> </li> <li>b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;</li> <li>▪ rete per la distribuzione dell'acqua e del gas;</li> <li>▪ rete di distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione;</li> <li>▪ rete di pubblica illuminazione;</li> <li>▪ predisposizione delle canalizzazioni relative alla rete telefonica e di fibra ottica;</li> </ul> </li> </ul>   | Realizzazione opere correlata al programma edilizio                      |

- realizzazione delle aree per la collocazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti, ove necessaria;

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 dell'edificio, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica;
- sistemazione delle aree di arredo a verde ad uso pubblico.

d. Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere d'urbanizzazione dovrà prevedere il completamento delle opere contestualmente al completamento dell'edificio servito dalle opere stesse.

5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le sopraccitate 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 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. 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 e fotografico 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/ costituzione di servitù perpetua a favore del Comune, documentazione catastale attestante la proprietà delle stesse, verifica della corrispondenza della dimensione delle aree da cedere con quanto previsto in convenzione
  - elaborati as built
  - dichiarazione di regolare esecuzione della D.L. e dell'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/ dichiarazione di conformità relativo alle reti dei sottoservizi
  - collaudo opere in C.A. ove presenti
  - prove di carico su piastra per strade e parcheggi e certificazione dei materiali utilizzati
  - dichiarazioni di conformità dei materiali utilizzati
  - documentazione fotografica redatta nel corso dell'esecuzione dei lavori con particolare attenzione alle opere interrato e non più ispezionabili.

## ART.4 - CONDIZIONI PER L'EFFICACIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO E GARANZIE ECONOMICHE

1. L'efficacia del titolo abilitativo è subordinata:
  - a. alla stipula della presente Convenzione urbanistica entro 60 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi relativa al titolo abilitativo edilizio;
  - 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 contestualmente all'atto di stipula);

Condizioni per rilascio titolo abilitativo
  
2. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa di primario istituto o deposito cauzionale infruttifero è pari a:
  - a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, oggetto di cessione, come risultante da computo metrico estimativo allegato al titolo abilitativo edilizio, pari a € .....
  - b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art.3 comma 2: € .....
  - c. costo di monetizzazione del verde attrezzato pari ad € 61.168,00 (€100/mq) e opere compensative abbattimento alberature esistenti pari a € .....
  - d. oneri relativi alla Direzione lavori e Collaudo tecnico-amministrativo, quantificati in €.....;
  - e. oneri fiscali, IVA 10% (da calcolare sulla totalità dell'importo di cui ai precedenti punti a+b+c), IVA 22% sulle spese tecniche (di cui al precedente punto d), pari ad € .....
  - f. valore delle aree oggetto di cessione al Comune, pari ad € 13.860,00 (€60/mq\*231mq);

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.
  
3. La fideiussione bancaria o polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente:
  - in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale (soggetto attuatore), il pagamento della garanzia al creditore (Comune) entro trenta giorni su semplice richiesta scritta dello stesso;
  - l'obbligo per il fideiussore, in deroga all'art. 1945 CC, di effettuare il pagamento richiesto, senza poter opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato, salvo quanto disposto dall'art. 1939 CC;
  - la rinuncia, in deroga all'art. 1944 CC, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
  - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 CC in ordine alla scadenza dell'obbligazione principale.
  
4. Le costituite garanzie verranno svincolate tramite comunicazione scritta del Comune solo a seguito di positivo collaudo e successivamente alla stipula dell'atto di cessione e presa in carico delle opere realizzate extra comparto, nonché alla stipula dell'atto di asservimento ad uso pubblico a favore del Comune delle opere di urbanizzazione primaria interne al lotto, da effettuarsi entro sei mesi dal collaudo delle stesse.

Svincolo garanzia
  
5. Il soggetto attuatore, in caso di mancato o solo parziale adempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, a fronte della relativa chiara dimostrazione di tale inosservanza, autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata, nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, qualora non ve ne siano gli estremi, 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, previa palese dimostrazione, delle lamentate difformità o disfunzionalità, da denunciarsi entro due anni dalla data del verbale di presa in carico.

Escussione fideiussione

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

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

- |   |   |
|---|---|
| <p>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.</p>   | Vigilanza                               |
| <p>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 dal collaudatore, scelto tra una tema indicata dall'Amministrazione comunale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore, come richiamato all'art. 3 comma 6.</p>  | Comunicazione di fine lavori e collaudo |
| <p>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.</p>  | Convalida opere                         |
| <p>4. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, qualora completo, risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore.</p>  | Collaudo                                |
| <p>5. A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante collaudo, il Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di rilascio del medesimo, prenderà in carico le opere di urbanizzazione primaria extra comparto (percorso ciclo pedonale, fermata tpl, tombinamento fossato e relative reti) opere realizzate in parte su area del soggetto attuatore oggetto di cessione per complessivi mq. 231 circa. Con la presa in carico viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sull'esecuzione delle stesse, ai sensi dell'art.1669 del Codice Civile (Rovina e difetti di cose immobili). Le ulteriori opere di urbanizzazione primaria interne al lotto d'intervento (viabilità e parcheggi pubblici e relative reti) saranno oggetto di atto di asservimento a favore del Comune. La gestione e manutenzione delle suddette opere di urbanizzazione primaria, con relative aree di sedime, se pur gravate da servitù di asservimento, rimane in perpetuo in carico al soggetto attuatore o suoi aventi causa.</p> | Presa in carico opere e servitù         |
| <p>6. Le opere di riqualificazione delle aree a verde attrezzato, eseguite su terreni già di proprietà comunale, saranno prese in carico dal Comune ad intervenuto collaudo provvisorio e comunque non prima di due anni dall'impianto degli alberi e degli arbusti, 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.</p>   | Presa in carico aree a verde            |
| <p>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.</p>  |   |
| <p>8. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno, in ogni caso, risultare complete e collaudate al momento dell'ultimazione dell'immobile al fine della presentazione della segnalazione certificata</p>  |   |



di conformità edilizia e agibilità, come previsto ai sensi dell'art. 25 della LR 15/2013. Le opere a verde, da realizzare fuori comparto, non sono vincolanti alla presentazione della SCEA. 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'avenuta 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. Ai sensi dell'art. 29, 30, 31 della L.R. 15/2013 e della DAL 186/2018, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti alla data di rilascio del titolo abilitativo; da tale importo potranno essere scomputati gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste all'interno del comparto, in relazione agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione in merito alla loro realizzazione.
2. Pertanto, in relazione al fabbricato, sarà applicato il calcolo del Contributo di costruzione in base alle modalità e tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, come di seguito articolato:
  - Costo di Costruzione: 100%- non scomputabile
  - Oneri Urbanizzazione Primaria: scomputo parziale in relazione al costo delle opere di U1 previste all'interno del lotto
  - Oneri Urbanizzazione Secondaria: scomputo da valutare in relazione al costo e natura delle opere
  - Contributo straordinario: non scomputabile qualora dovuto

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

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni cinque (5) con decorrenza dalla data della stipula della stessa, che dovrà essere perfezionata entro 60 giorni dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi relativa al titolo abilitativo edilizio. 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 extra comparto e delle relative aree al Comune e per l'asservimento delle opere di urbanizzazione interne al lotto all'uso pubblico, 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 D6.2 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 da parte del P.R.G.

Letto, confermato e sottoscritto

---

Nonantola, li

PER IL COMUNE DI NONANTOLA  
Il Direttore d'Area Tecnica

PER IL SOGGETTO ATTUATORE  
Il Sig./ La Società