

Via P.C. Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
E-mail: info@studiocgs.it
Tel. 0522 439734 Fax 0522 580006



STUDIO INGEGNERIA GUIDETTI - SERRI

COMMITTENTE

BORSARI SPA
Via Di Mezzo, 114/E
41015 NONANTOLA (Modena)
C.F. P.IVA 01352250367

BORSARI S.p.A.

FIRMA

PROGETTO

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n°123 del 12/11/2009 - ZONA PRODUTTIVA BIBBIANA NUOVA di proprietà della ditta BORSARI S.p.A.

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDAITTO	CONTROLLATO
H				
G				
F	19/12/17	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
E	12/12/17	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
D	08/09/16	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
C	06/07/16	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BEDOIGNA.	GUIDETTI P.
B	09/05/16	INTEGRAZ. RICHIESTA DAL COMUNE	BEDOIGNA.	GUIDETTI P.
A	10/12/15	EMISSIONE	MASTRANGELI	GUIDETTI P.

FILE W:\P-2015\P44-BORSARI SpA_ESECUTIVO opere urb\28-INT.6\REL R09.V_Schema conv-REV.F cartiglio.dwg

PROGETTISTA GENERALE

Ing. Paolo Guidetti



COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO

VARIANTE
piano particolareggiato
di iniziativa privata

DATA EMISSIONE

10/12/2015

SCALA

PRATICA

P44/2015

TAVOLA

R9.V

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



COMUNE DI NONANTOLA
Provincia di Modena

Schema di Convenzione Urbanistica
per l'attuazione di Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata
a destinazione artigianale/industriale Sottozona D2 "Bibbiana Nuova"

tra

Il **Comune di Nonantola**, di seguito denominato "Comune", in persona del Direttore d'Area Tecnica, ..., 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, Codice Fiscale n. 00237070362, Partita Iva 00176690360, in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. 22937 del 30.12.2014;

e

La Società **Borsari S.p.A.** con sede a Nonantola (MO) in via di Mezzo n° 114/E, Codice Fiscale n. 01352250367, rappresentata dal Sig. Borsari Emer, in qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione investito dei più ampi poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, nato a Nonantola (MO) il 17/05/1954, domiciliato per la carica in Nonantola (MO), via di Mezzo n°114/E, ditta proprietaria dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica;

Il sig. **Borsari Emer**, in qualità di soggetto privato, oltre che Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione", nato a Nonantola (MO) il 17/05/1954 residente in Via di Mezzo n° 114/1 in Nonantola (MO), CF BRS MRE 54E17 P930X, proprietario per 1/2 e nudo proprietario per 1/2 del mappale n° 19, facente parte del piano oggetto della presente convenzione urbanistica;

la sig.ra **Bruni Floriana** in qualità di soggetto privato, nata a Nonantola (MO) il 23-01-1933 residente in Via di Mezzo n° 114/1 in Nonantola (MO), CF BRN FRN 33A63 F930N, usufruttuaria per 1/2 del mappale n° 19, facente parte del piano oggetto della presente convenzione urbanistica,

di seguito denominati "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 la ditta Borsari SpA risulta proprietaria dell'area e dei fabbricati siti nel Comune di Nonantola, via di Mezzo, individuati catastalmente al foglio 25 mappali 20-141-143-155-157-174-184-199-200-207-263-264;

- che il sig. Borsari Emer risulta proprietario per 1/2 e nudo proprietario per 1/2 del fabbricato sito nel Comune di Nonantola, via di Mezzo, individuato catastalmente al foglio 25 mappale 19, la cui usufruttuaria risulta per 1/2 la sig.ra Bruni Floriana;

- che tale area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente all'art.24 come *Zona Omogenea di tipo D, Sottozona D.2* e che l'attuazione del comparto urbanistico comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Capoluogo/ Frazione/ Località	Nonantola/ Casette/Via di Mezzo
Zona omogenea	Tipo D/ sottozona D2
Destinazione prevalente	Artigianale / industriale di espansione
Funzioni ammesse	c.1 (D1, D7, G8, G10a); c.3; b.2 (C2, C3); b3 (A10, C4, D3, D6); b.1; b.2 (solo C1, C1.1a, C1.1b); b.3 (A10, B4, B5, C4,G2,G4); a.1, a.2 limitatamente ad alloggi di proprietà e/o custodia e relativi servizi e in ogni caso non più di due e nel rispetto delle specificazioni di cui all'art. 7 comma 3 delle N.T.A. del P.R.G.
Tipo di intervento	Preventivo
Interventi ammessi	Tutti
Indice edificazione	SU massima = 41.084 mq
Superficie minima di intervento	Comparto di P.R.G.
Altezza massima	12.50 ml derogabile a 16.50 ml per la realizzazione di strutture tecnologiche particolari
Indice di visuale libera	0,5
Parcheggi	U1 = 10 mq/50 mq SU; U2 = 5% ST
Superficie permeabile minima	20% SF
Distanze dai confini di proprietà	5,00 ml
Distanze dalle strade interne	6,50 ml
Distanze dai limiti di zona	5,00 ml
Distanze fra pareti finestrate	10,00 ml

nota Sono ammessi gli insediamenti commerciali di vicinato in relazione alle caratteristiche della zona omogenea e in coerenza con i criteri regionali. In particolare per gli esercizi di vicinato del settore alimentare dovrà essere valutata la compatibilità tra le funzioni insediate.

nota Destinazione catastale B5 ammissibile solo per strutture di carattere aziendale

- il piano attuativo vigente per l'area in oggetto, Piano Particolareggiato di iniziativa privata, a destinazione artigianale/industriale, sottozona D2 "Bibbiana Nuova", in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della LR 46/1988, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.123 del 12/11/2009;

- la richiesta di variante al piano particolareggiato, presentata in data 28.12.2015 , prot. n. 28205, e successive modifiche ed integrazioni (pratica n.2015/345),

- la determinazione comunale n. 291 del 25/10/2016 con cui è stato disposto il deposito della variante al piano presso l'Area Tecnica e sul sito istituzionale del Comune di Nonantola dal 03/11/2016 al 02/01/2017;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. del di controdeduzioni ed approvazione della variante al piano, ai sensi del combinato disposto dell' art. 41 della L.R. 20/2000 e dell' art. 25 della L.R. 47/1978, di cui ai seguenti elaborati:

- Tav. 1.V – Estratto di P.R.G. e tavola unica dei vincoli, (prot. n. 10211 del 14/05/2016)
- Tav. 2.V – Estratto di mappa catastale, (prot. n. 28214 del 28/12/2015)
- Tav. 3.V – Rilievo plano-altimetrico, (prot. n. 19010 del 16/09/2016)
- Tav. 4.V – Sezioni e profili quotati del terreno stato attuale, (prot. n. 19010 del 16/09/2016)

- Tav. 5.V – Piante fabbricati esistenti, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav. 6.V – Planimetria generale di progetto con zonizzazione, verifica indici P.R.G., indicazione tipi di funzione e verifica parcheggi, (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav. 8.V – Planimetria generale con stato ultimo approvato, stato di progetto, indicazione varianti (giallo/rosso), (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav. 9.V – Profili longitudinali con indicazione delle tipologie costruttive, (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav.10.V – Sezioni stradali stato di progetto, (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav.16.V – Planimetria generale rete acque nere, (prot. n. 21828 del 28/10/2017);
- Tav.16a.V – Profilo longitudinale rete acque nere, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav.17.V – Planimetria generale rete acque meteoriche, (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav.17a.V – Profilo longitudinale rete acque meteoriche, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav.18.V – Planimetria generale rete gas acqua, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav.19.V – Planimetria generale rete elettrica, (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav.20.V – Planimetria generale rete illuminazione pubblica e impianto di sollevamento, (prot. n. 25529 del 15/12/2017)
- Tav.21.V – Planimetria generale rete telefonica, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav.22.V – Viste planivolumetriche, (prot. n. 25531 del 15/12/2017)
- Tav.23.V – Rete illuminazione pubblica – Schema impianto di terra, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav.24.V – Rete illuminazione pubblica – Particolari, (prot. n. 10212 del 14/05/2016)
- Tav.25.V – Planimetria con indicazione degli accessi, (prot. n. 19010 del 16/09/2016)
- Tav.R1.V – Relazione tecnica generale, (prot. n. 25530 del 15/12/2017)
- Tav.R2.V – Documentazione fotografica, (prot. n. 28208 del 28/12/2015)
- Tav.R3.V – Relazione geologica – geotecnica – sismica, (prot. n. 19011 del 16/09/2016)
- Tav.R4.V – Relazione previsionale di impatto acustico, (prot. n. 10210 del 14/05/2016)
- Tav.R5.V – Relazione idraulica, (prot. n. 19010 del 16/09/2016)
- Tav.R6.V – Rapporto preliminare e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale, (prot. n. 10210 del 14/05/2016)
- Tav.R7.V – Relazione L.R. 26/2004 – Utilizzo delle fonti di energia rinnovabili ed alternative ai sensi dell'art. 5 della L.R. 26/2004 e D.G.R. R.E.R. 967 del 24/07/2015, (prot. n. 10210 del 14/05/2016)
- Tav.R8.V – Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione (U1)/ C.M.E., (prot. n. 25530 del 15/12/2017)
- Tav.R9.V – Schema di convenzione urbanistica (prot.n. ... del 19/12/2017)
- Tav.R10.V – Norme Tecniche di Attuazione del piano, (prot. n. 25530 del 15/12/2017)
- Tav.RIE1.V – Relazione illuminotecnica, (prot. n. 25531 del 15/12/2017)
- Tav.RIE2.V – Schemi quadri elettrici e calcolo linee, (prot. n. 10210 del 14/05/2016);

- che si rende necessario procedere alla traduzione in apposita convenzione, ai sensi dell'art.22 comma 6 della L.R. 47/1978 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per l'attuazione della variante al piano approvata 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 Premesse urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato in oggetto.
2. Il soggetto attuatore assume, per sé e per gli aventi causa, gli oneri e gli obblighi che Oneri e obblighi seguono, fino al completo assolvimento degli stessi, che sarà attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. E' vietata l'alienazione parziale delle aree oggetto della presente convenzione, interessate Divieto dalle opere di urbanizzazione e/o oggetto di cessione al Comune e il conseguente alienazione parziale trasferimento parziale degli obblighi assunti dal soggetto attuatore.

4. In caso di alienazione totale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate. 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: Garanzie in alienazione
- l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
 - l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
 - la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.

ART.2 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

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.: Definizione opere U1
- 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;
2. Il soggetto attuatore si obbliga a:
- a. assumere, ai sensi dell'art. 28 della L.1150/1942 (*Legge Urbanistica*) e s.m.i., a propria cura e spese, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, gli adempimenti del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione, sostenendo tutte le spese relative; Realizzazione opere a scomputo
 - b. cedere gratuitamente al Comune, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di U1, le opere di urbanizzazione primaria unitamente alle aree di sedime, pari a mq. 12.207,00 mq circa, come meglio individuate nell'elaborato di piano Tav. n. 6.V e come meglio specificate nel tipo frazionamento, da predisporre a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune per il benessere. Parte dell'area di U1 in fregio alla via Di Mezzo, mq 4.474, sarà ceduta al Comune contestualmente alla stipula della convenzione; 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 degli 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, alla stipula della presente convenzione, a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione, della cessione delle stesse e delle relative aree di sedime, 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 conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato; Versamento oneri
- h. includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, di enti gestori dei servizi a rete, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi che interessino il comparto 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; 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
3. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a corrispondere al Comune, all'atto della firma della presente convenzione, la somma di € 485.000,00 per il finanziamento di interventi di urbanizzazione primaria extra comparto. Tale somma è corrisposta a compensazione del beneficio economico derivato al privato dalla trasformazione urbanistica dell'area di comparto, (da *sottozona D7, zona produttiva agricola speciale con prevalente destinazione agroindustriale e di servizio alle attività agricole*, a *sottozona D2, zona artigianale/ industriale di espansione*), trasformazione assentita con variante al piano particolareggiato, in variante al PRG, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.123 del 12/11/2009, alla quale verrà data attuazione con la stipula della presente convenzione.

ART.2.1 - OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Costituiscono opere di U2, ai sensi dell'art. 16 comma 8 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.:
- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo; Definizione opere U2

- mercati di quartiere;
 - delegazioni comunali,
 - chiese e altri edifici religiosi;
 - impianti sportivi di quartiere;
 - aree verdi di quartiere;
 - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
2. Il soggetto attuatore si impegna, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a cedere al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, pari a mq 23.007 circa, come individuate nell'elaborato di piano Tav. n. 6.V e come meglio specificate nel tipo frazionamento, da predisporre a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune per il benessere. Il soggetto attuatore si impegna inoltre alla prestazione di una garanzia pari all'importo di € 184.667,85, corrispondente alla monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria di comparto. Tale importo dovrà essere versato in unica soluzione entro un anno dalla stipula della presente convenzione. Cessione
aree U2
3. Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura del 68%, prevedendo la detrazione rispettivamente del 25% quale incidenza degli spazi pubblici a parco e del 7% quale incidenza dei parcheggi pubblici. 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/ presentazione 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.
4. Nel caso di realizzazione di opere di U2, il soggetto attuatore si obbliga a rispettare gli adempimenti previsti dal Nuovo Codice degli appalti, D. Lgs. 50/2016.

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 esecutivo 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 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: Modifiche opere
richieste 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 dovuto. Costo <15%
- 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, Costo >15%

determinato sulla base dei prezzi unitari risultanti dal computo metrico estimativo, fermo restando l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio qualora necessario.

3. Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo titolo abilitativo, nel rispetto del cronoprogramma allegato al progetto esecutivo e comunque, entro quattro anni dalla stipula della presente convenzione, dovrà essere ultimato il nuovo accesso al comparto e il parcheggio fronte via Di Mezzo e le opere relative all'area con accesso da via Oppio. 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: 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 dei singoli 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.
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. Ferma restando la sua discrezionalità nell'approfondimento degli accertamenti, il collaudatore in corso d'opera dovrà fissare, in ogni caso, le visite di collaudo 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. Nomina collaudatore in corso d'opera

Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale o report riepilogativo da consegnare al Comune.

7. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile al collaudatore e al Comune 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

ART.4 GARANZIE ECONOMICHE E CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore dovrà provvedere:
- a. al pagamento della somma di € 485.000,00, come specificato all'art. 2 comma 3;
 - b. alla cessione di parte delle aree di urbanizzazione primaria (sup=4.474 mq) e alla cessione delle aree di urbanizzazione secondaria (sup=23.007 mq);
 - c. alla prestazione di una garanzia unica, corrispondente all'importo di cui al comma 3, in relazione agli adempimenti della presente convenzione;
 - d. alla prestazione di ulteriore garanzia corrispondente all'importo di € 184.667,85, corrispondente alla monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione secondaria di comparto.
2. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:
- a. all'avvenuta stipula della presente convenzione urbanistica;
 - b. alla presentazione del frazionamento, da inoltrare al Comune per il benessere e all'Agenda del Territorio di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto di piano approvato.
3. La garanzia di cui al comma 1, lettera c è pari a:
- a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da computo metrico estimativo: € 863.802,82;
 - b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art.3 comma 2: € 129.570,42;
 - c. oneri fiscali - IVA 10% (da calcolare sulla totalità dell'importo di cui ai precedenti punti a+b): € 99.337,32
 - d. valore delle aree in cessione pari a mq 7.733 x €/mq 22,00 = € 170.126,00
- per un importo totale complessivo di € 1.262.836,56 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.
- In caso di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, concordati preventivamente con il Comune, gli importi di cui sopra saranno calcolati in relazione ai singoli stralci. Condizioni per rilascio titolo abilitativo

Le fideiussioni dovranno prevedere espressamente:

- in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale (soggetto attuatore), il pagamento della garanzia al creditore (Comune) entro trenta giorni su semplice richiesta scritta dello stesso
- l'obbligo per il fideiussore, in deroga all'art. 1945 CC, di effettuare il pagamento richiesto, senza poter opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato, salvo quanto disposto dall'art. 1939 CC;
- la rinuncia, in deroga all'art. 1944 CC, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 CC in ordine alla scadenza dell'obbligazione principale;

4. Le costituite garanzie verranno svincolate, tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo provvisorio o di presa in carico delle opere realizzate. Svincolo
garanzia
Nel caso di interventi da realizzare per singoli stralci, le costituite garanzie potranno essere parzialmente svincolate, limitatamente agli stralci previsti, tramite comunicazione scritta del Comune, in concomitanza alla presa in carico dei lavori eseguiti, come pure in caso di presa in consegna anticipata di opere da parte dell'Amministrazione comunale.

5. Il soggetto attuatore, in caso di mancato 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

ART.4.1 – ADEMPIMENTI DEL COMUNE

1. Il Comune si impegna, a seguito della stipula della convenzione, allo svincolo della fidejussione attualmente in essere a suo favore, garanzia n. 00/149883 del 08/03/2000, emessa da Banca Popolare dell'Emilia Romagna per l'importo di Lire 297.200.000, ora € 153.490,98, presentata in adempimento alla pratica 1999/66 per intervento in via Di Mezzo.

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 cedute al 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, svolto da un professionista di gradimento anche dell'Amministrazione comunale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore. 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 collaudatore o del Comune, consapevole che, in caso di inadempienza, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui all'art. 4 comma 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, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi. In tal caso il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare difformità e vizi a propria cura e spese. Collaudo
5. Conseguentemente al collaudo, che dovrà avvenire entro e non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori, le opere di urbanizzazione e le relative aree passeranno in proprietà al Comune. Presenza in carico
6. 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, dopo l'avvenuta stipulazione e la registrazione dell'atto pubblico di cessione delle aree di urbanizzazione. Presenza in carico opere

E' facoltà del Comune, in caso di esecuzione per stralci funzionali concordati preventivamente, assumere in carico le opere realizzate e completate per ogni stralcio. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste in stralci, previa redazione di apposito verbale, nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse. In tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.

Con il collaudo delle opere 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).

L'istituzione delle necessarie servitù sulle aree sarà effettuata a cura e spese della parte utilizzatrice.
7. 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. 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
8. 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.
9. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno, in ogni caso, risultare complete al momento dell'ultimazione di tutti gli edifici. 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.
10. 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.6 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER IL PROGRAMMA EDILIZIO

1. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione è presupposto necessario per il rilascio dei titoli abilitativi dei nuovi edifici.
2. La conformità edilizia e agibilità per ogni edificio potrà essere presentata e sarà comunque subordinata a al completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione di comparto, necessarie per il raggiungimento del lotto e per la completa fruibilità dell'edificio ultimato, come meglio previsto ai sensi dell'art. 25 della LR 15/2013
3. L'accantieramento non dovrà coinvolgere aree destinate alle opere di urbanizzazione, fatti salvi casi eccezionali da concordare con l'Area Tecnica.

ART.7 – 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, anche in caso di intervenuta conformità edilizia ed agibilità per edifici ultimati, nel rispetto delle condizioni sopra specificate.
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, soprattutto nel caso in cui la conformità edilizia e agibilità sia richiesta per stralci funzionali.
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.

ART.8 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 29, 30, 31, 34 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo; da tale importo potranno essere scomputati per intero gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione del comparto, in relazione agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione in merito alla loro realizzazione.
2. Pertanto, ai titoli abilitativi relativi ai fabbricati, saranno applicati quota parte del contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza/ costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio/ presentazione del titolo abilitativo:
 - Contributo di disinquinamento/ Costo di Costruzione: 100%
 - Oneri Urbanizzazione Secondaria: 68%
 - Oneri Urbanizzazione Primaria: non dovuti

ART. 9 - PATTI GENERALI E PRESCRIZIONI

1. In ogni atto di alienazione degli immobili compresi nel comparto in oggetto, l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alle norme del piano e alla relativa convenzione.
2. L'edificazione sugli immobili compresi nel comparto sarà regolata dai parametri e dalle NTA del piano particolareggiato 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.
3. In relazione alle prescrizioni tecniche espresse in fase di deposito della variante al piano attuativo da parte di Comune, Provincia, Arpa, Ausl, AESS, Consorzio di bonifica e dagli enti gestori dei servizi a rete, si rinvia alla relazione di controdeduzioni allegata alla deliberazione di approvazione della variante al piano particolareggiato e alle NTA di piano.

ART. 10 – SANZIONI

1. Per quanto attiene alla parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione, il Comune potrà concedere fino ad un termine di 180 giorni per la loro regolarizzazione dal momento della formale comunicazione/ verbalizzazione delle irregolarità, trascorsi i quali si procederà a far ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito utilizzando la somma garantita e facendo gravare sul soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa, giungendo fino alla riscossione coattiva della stessa.
2. Per l'ipotesi di inadempimento parziale o totale delle obbligazioni di cui alla presente convenzione il soggetto attuatore autorizza il Comune a disporre della somma garantita nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
3. 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 degli appalti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.

ART. 11 - GARANZIE GENERALI

1. Il soggetto attuatore, come citato nelle premesse, garantisce:
 - di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune;
 - la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle prescrizioni del progetto di Piano;L'attuatore è vincolato al rispetto della presente convenzione sin dalla presentazione del piano, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune soltanto con la stipulazione con atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione del piano/ variante al piano.

ART. 12 - IPOTECHE

1. Il soggetto attuatore potrà costituire ipoteche sull'area di piano al fine di garantire il finanziamento dell'opera stessa, mentre dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa ad esso competere in dipendenza della presente convenzione ed, in particolare, in relazione alle aree oggetto di futura cessione al Comune.

ART. 13 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

1. La presente convenzione urbanistica ha una validità di anni dieci (10) con decorrenza dalla data della stipula della stessa.

ART. 14- SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

1. 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. 15 – SPESE

1. Sono a carico del soggetto attuatore le spese del presente atto, nonché quelle degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e delle relative aree al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico, compreso il frazionamento delle stesse, ed ogni altra spesa inerente e dipendente dal medesimo.
2. Il soggetto attuatore si impegna, a sua cura e spese, a trasmettere al Comune, copia conforme del presente atto completo degli estremi di registrazione e trascrizione, non appena disponibile.

ART. 16 – CESSIONE AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Il soggetto attuatore si impegna alla cessione al Comune di parte delle aree relative alle opere di urbanizzazione di comparto all'atto di stipula della presente convenzione, mantenendo l'impegno alla realizzazione delle opere e alla manutenzione delle aree sino alla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale, che avverrà solo a seguito di positivo collaudo delle stesse come previsto ai sensi dell'art.5 della presente.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, lì

PER IL COMUNE DI NONANTOLA
Il Direttore d'Area Tecnica

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
Il Sig./ La Società