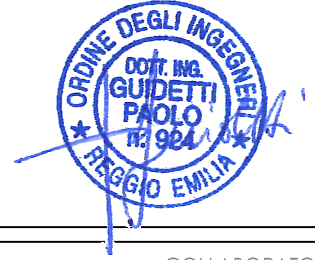


Via P.C. Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
 E-mail: info@studiocgs.it
 Tel. 0522 439734 Fax 0522 580006



PROGETTISTA

Ing. Paolo Guidetti



COLLABORATORE

Ing. Claudio Cavalieri

FASE DI PROGETTO

APPROVAZIONE
 DEL PIANO
 PARTICOLAREGGIATO

DATA EMISSIONE

11/07/2016

SCALA

-

PRATICA

P34/2016

TAVOLA

R8

COMMITTENTE



Antica FOMA s.r.l.
 Via Limpido, 85 - 41015 Nonantola (MO)
ANTICA FOMA S.r.l.
 Via Limpido, 85
 Tel. (059) 54.87.83 - Fax (059) 54.52.51
 41015 NONANTOLA (MO)
 C.F. e P.I.V.A. 01871420368

FIRMA

PROGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
 COMPARTO PRODUTTIVO AGROINDUSTRIALE
 SOTTOZONA D.7 - ANTICA FOMA -
 IN VARIANTE AL PRG EX ART.3 LR 46/1988

ELABORATO

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
H				
G				
F				
E				
D				
C	10/03/17	INT. RICHIESTA DA ENTI e COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
B	12/09/16	INT. RICHIESTE DAL COMUNE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	11/07/16	EMISSIONE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.

FILE W:\P-2016\P34-FOMA_PP_URB\23-PP INT.3\REL.R8 cartiglio-REV.C.dwg

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

STUDIO INGEGNERIA GUIDETTI - SERRI



COMUNE DI NONANTOLA
Provincia di Modena

Schema di Convenzione Urbanistica
per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata
a destinazione produttiva e di servizio per le zone agricole Sottozona D.7 "Antica FOMA"
e cessione aree di urbanizzazione

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, in quanto autorizzato con decreto sindacale prot. n. 22937 del 30.12.2014;
e
 - la **Società Antica FOMA S.r.l.** con sede a Nonantola (MO) in via Limpido n° 85, Codice Fiscale / Partita IVA n. 01871420368, legalmente rappresentata dal Sig. Mazzoli Loris, nato a Nonantola (MO) il 11/06/1953, C.F. MZZLRS53H11F930L, domiciliato per la carica in Nonantola (MO), via Limpido n° 85,
 - il sig. **Mazzoli Loris**, nato a Nonantola (MO) il 11/06/1953, CF C.F. MZZLRS53H11F930L, residente..
 - la ditta **Azienda Agricola San Giuseppe di Borsari Emer & C. s.s.**, con sede a Nonantola, via Maestra di Redù 95, P.I. 01983750363, in persona del legale rappresentante Borsari Emer, nato a Nonantola il 17/05/1954, C.F. BRSMRE54E17F930X, residente a Nonantola, via Di Mezzo 114;
- proprietari dei terreni oggetto della presente convenzione urbanistica, **di seguito denominati "soggetto attuatore"**;

P R E M E S S A

Visto:

- il vigente Piano Regolatore Generale, variante generale al PRG del Comune di Nonantola 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 ex art.14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate;
- che la ditta Antica FOMA S.r.l. risulta proprietaria dell'area sita nel Comune di Nonantola, via Limpido, area in parte già edificata, sede dell'azienda omonima, individuata catastalmente al foglio n. 59 mappali n. 63, 83, 85, 87, 88, 90, 91 e che il sig. Mazzoli Loris è proprietario dell'area di cui al foglio n.59 mappale 71;
- che tale area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente, art.24 NTA, come Zona Omogenea di tipo D, zona produttiva agricola speciale D.7, da attuare previa presentazione di

strumento urbanistico attuativo D.7 e che l'attuazione del comparto comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Capoluogo/ Frazione/ Località	Nonantola/Via Limpido
Zona omogenea	Tipo D/ sottozona D.7
Destinazione prevalente	attività agroindustriali e di servizio alle attività agricole
Funzioni ammesse	(MIN.80%) : c.3 d.5 (MAX 20%) : b.2 (escluso C.1.1a, C.1.2a, C.1.2b, C.1.3, C1/C2 solo se connesse alle attività insediate) 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 max = 3.205 mq
Superficie minima di intervento	Comparto di P.R.G.
Altezza massima	10,00 ml salvo strutture tecnologiche per le quali si applica il limite di altezza di 21 ml
Indice di visuale libera	0,5 U1 = 10 mq/50 mq SU; U2 = 10% ST
Parcheggi	Pertinenza = 20/100 mq SU N° posti auto = sup. parcheggio / 22
Verde di U.2	10% ST
Superficie permeabile minima	30% SF
Distanze dai confini di proprietà	6,00 ml
Distanze dalle strade interne	6,50 ml
Distanze dai limiti di zona A, B, C, E, F, G,	10,00 ml
Distanze fra pareti finestrate	10,00 ml (residenza e uffici)
Distanza di rispetto da Via Limpido dei nuovi fabbricati	30,00 ml

- la richiesta di approvazione del piano particolareggiato in oggetto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 25 della L.R. 47/1978 e dell'art.41 della L.R. 20/2000 per consentire l'ampliamento dell'azienda esistente, di cui alla pratica 2016/182;

- l' accordo con i privati, proprietari di aree in via Limpido e in via Golfiera, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 150 del 11/10/2016, con il quale l'Amministrazione comunale ha concordato con i privati la cessione di aree relative alle opere di urbanizzazione del piano (parcheggi di urbanizzazione e verde) in area extra comparto, in frazione Via Larga, via Golfiera, di proprietà della ditta Azienda Agricola San Giuseppe di Borsari Emer & C. s.s.,

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 27/10/2016 di adozione del piano in oggetto, in variante al PRG ex art. 3 della LR 47/1978, per il recepimento dell'accordo sopra indicato;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. del di controdeduzioni ed approvazione del piano, ai sensi del combinato disposto dell' art. 41 della L.R. 20/2000 e dell' art. 25 della L.R. 47/1978, in variante al PRG ex art. 3 della LR 47/1978, di cui ai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratto di mappa catastale
Tav. 02	Estratto di P.R.G. e tavola unica dei vincoli
Tav. 03	Rilievo stato di fatto e documentazione fotografica
Tav. 04	Planimetria generale quotata di progetto con verifica indici P.R.G.
Tav. 05	Planimetria generale con indicazione varianti (giallo/rosso)
Tav. 06	Profili longitudinali
Tav. 07	Sezioni stradali stato di progetto

Tav. 08	Rete di smaltimento acque bianche – Planimetria generale e particolari costruttivi
Tav. 09	Rete di smaltimento acque nere – Planimetria generale e particolari costruttivi
Tav. 10	Rete gas acqua – Planimetria generale e particolari costruttivi
Tav. 11	Rete energia elettrica – Planimetria generale e particolari costruttivi
Tav. 12	Rete telefonica – Planimetria generale e particolari costruttivi
Tav. 13	Viste planovolumetriche
Tav. 14	Progetto architettonico futuro edificio - piante
Tav. 15	Progetto architettonico futuro edificio - prospetti e sezioni
Rel. R1	Relazione tecnica generale
Rel. R2	Relazione geologica – geotecnica e sismica
Rel. R3	Relazione idraulica
Rel. R4	Relazione previsionale di impatto acustico
Rel. R5	Rapporto preliminare e rapporto in ordine alla compatibilità ambientale e territoriale
Rel. R6	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 24/7/2015
Rel. R7	Relazione finanziaria relativa alle opere di urbanizzazione primaria (U1)
Rel. R8	Schema di convenzione urbanistica
Rel. R9	Norme Tecniche di Attuazione del piano

- 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 del piano 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 gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo Oneri e obblighi 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 trasferimento parziale degli obblighi assunti dal soggetto attuatore. parziale
4. In caso di alienazione totale delle aree di cui sopra, gli obblighi assunti dal soggetto Alienazione attuatore si trasferiscono interamente agli aventi causa. Il nuovo soggetto attuatore deve totale intendersi obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione anche con riferimento ad eventuali opere già realizzate.
5. In caso di trasferimento totale di cui al comma 4, le garanzie già prestate dal soggetto Garanzie in attuatore non possono essere estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a caso di sua volta, idonee garanzie in sostituzione. Il trasferimento al nuovo soggetto attuatore alienazione degli obblighi assunti con la presente convenzione si intende perfezionato con:
 - l'acquisizione delle nuove garanzie e con lo svincolo di quelle precedentemente prestate;
 - l'acquisizione della dichiarazione del nuovo soggetto subentrante che attesta la totale assunzione degli impegni di cui alla convenzione già sottoscritta;
 - la pubblicazione della determinazione di presa d'atto dell'avvenuto subentro.

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 totale o parziale degli oneri di urbanizzazione, gli adempimenti del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione primaria, sostenendo tutte le spese relative; Realizzazione opere a scomputo
 - b. cedere gratuitamente al Comune, contestualmente al presente atto, senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di U1, le aree e le opere di urbanizzazione di comparto che ricadono nel terreno di sito in via Limpido, avente una estensione di mq 700 circa, come meglio individuato nell'elaborato di piano TAV.04 (foglio 59 mappali 63, 71 parte, 88 parte, 91 parte) e le aree e le opere di urbanizzazione extra comparto che ricadono nel terreno sito a Via Larga, in via Golfiera, avente una estensione di mq 2340 circa, come meglio individuato nella relazione di piano R1, area di cessione oggetto di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 11/10/2016 (foglio 58 mappale 163 parte); Cessione opere e ed aree di sedime
 - c. farsi carico dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di comparto e delle opere di urbanizzazione 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. 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 (CME);
 - e. presentare, ai fini del rilascio del titolo abilitativo, 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. Quest'ultimo dovrà essere sottoscritto entro tre mesi dall'esito positivo del collaudo, ovvero al massimo entro tre mesi da specifica richiesta del Comune. Predisposizione atti tecnici e atto notarile di trasferimento

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

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 necessario. 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, determinato sulla base dei prezzi unitari risultanti dal computo metrico estimativo, fermo restando l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio qualora necessario. Costo >15%

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. 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 correlate 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, 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 e relativa segnaletica orizzontale;
 - sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato.
- d. Indipendentemente da detta articolazione, il programma delle opere d'urbanizzazione dovrà prevedere il completamento delle opere contestualmente al completamento degli edifici serviti dalle opere stesse.
5. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le sopracitate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Eventuale realizzazione anticipata opere
6. Entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore, in accordo con il Comune, 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. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale o report riepilogativo da consegnare al Comune. Nomina collaudatore in corso d'opera

7. Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile al 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 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E GARANZIE ECONOMICHE

1. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinato: Condizioni per rilascio titolo abilitativo
- a. all'avvenuta 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 all'atto di stipula della convenzione stessa;
2. Il deposito cauzionale infruttifero o fideiussione bancaria è pari a:
- a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da computo metrico estimativo : € **149.456,80**; Garanzia economica
 - b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art.3 comma 2: € **22.418,52**; ;
 - c. oneri fiscali - IVA 10% (da calcolare sulla totalità dell'importo di cui ai precedenti punti a+b): € **17.187,53**;
- per un importo totale complessivo di € **189.062,85** a garanzia della corretta esecuzione dei lavori e della cessione delle opere 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.

Le fideiussioni bancarie 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;

3. Le costituite garanzie verranno svincolate, tramite comunicazione scritta del Comune, solo a seguito di positivo collaudo e presa in carico delle opere; Svincolo
garanzia
4. 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.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 l'urbanizzazione, svolto da un professionista di gradimento anche dell'Amministrazione comunale, incaricato e retribuito dal soggetto attuatore, come previsto al precedente 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 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 la documentazione di collaudo risulti completa e 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 passeranno in proprietà e in gestione al Comune. Le opere di urbanizzazione in via Limpido, trattandosi nello specifico di opere realizzate in un contesto isolato e a diretto servizio dell'intervento di piano, rimarranno in gestione al soggetto attuatore anche a seguito della cessione dell'area. Presa in carico
6. A lavori eseguiti, verificata la perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante collaudo, il soggetto attuatore prenderà in gestione tutte le opere di urbanizzazione ed il Comune libererà la relativa garanzia. Presa in carico
opere
L'istituzione delle eventuali servitù sulle aree sarà effettuata a cura e spese della parte utilizzatrice.

7. L'area a verde extra comparto in via Golfiera sarà presa in carico dal Comune ad intervenuto collaudo provvisorio e comunque non prima di due anni dall'impianto degli alberi 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. Presa in carico
aree a verde
8. Nell'ipotesi in cui l'esecuzione delle opere di urbanizzazione sia 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, anche extra comparto, dovranno risultare complete e collaudate al momento della richiesta di certificato di conformità edilizia e di agibilità dell'edificio in ampliamento e comunque entro tre anni dalla stipula della presente convenzione. 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 E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E DI AGIBILITA'

1. Il rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione o la decorrenza dei termini per l'efficacia della relativa segnalazione di inizio attività, nei casi di piano di dettaglio, è presupposto necessario per l'attuazione del programma edilizio mediante i prescritti titoli abilitativi.
2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità per l'edificio in ampliamento è subordinato alla realizzazione e al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento come previsto ai sensi dell'art. 25 comma 1 della L.R. 15/2013 oltre al ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori.
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 e delle aree.
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.

ART.8 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione, commisurato all'incidenza del contributo per opere o impianti non destinati alla residenza di cui all'art. 34 della L.R. 15/2013 e agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 30 della L.R. 15/2013 dovrà essere corrisposto al Comune secondo gli importi previsti dalle tabelle parametriche vigenti alla data di presentazione del titolo abilitativo; da tale importo saranno scomputati per intero gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria del comparto, in relazione agli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la sottoscrizione della presente convenzione.
2. Pertanto, al titolo abilitativo relativo al fabbricato in ampliamento, sarà applicato il contributo di costruzione come definito dall'art. 34 della L.R. 15/2013 e gli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio/ presentazione del titolo abilitativo come meglio specificato di seguito:
 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza: **100%**
 - Oneri di Urbanizzazione Secondaria: **100%**

ART. 9 - PATTI GENERALI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

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. Le prescrizioni tecniche espresse in fase di deposito del piano attuativo da parte di Comune, Provincia, Arpae, Ausl, Consorzio di bonifica e dagli enti gestori dei servizi a rete, sono recepite nelle NTA del piano e nella presente convenzione, secondo quanto disposto nella relazione di controdeduzioni allegata alla deliberazione di approvazione del piano particolareggiato.
4. Il soggetto attuatore cede le aree relative alle opere di urbanizzazione di comparto all'atto di stipula della presente convenzione:
 - area in via Limpido, avente una estensione di mq 700 circa, come meglio individuata nell'elaborato di piano TAV.04, foglio 59 mappali 63, 71 parte, 88 parte, 91 parte;
 - area extra comparto sita a Via Larga, in via Golfiera, avente una estensione di mq 2340 circa, come meglio individuata nella relazione di piano R1, in adempimento ad accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.150 del 11/10/2016, foglio 58 mappale 163 parte.
5. Il soggetto attuatore si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione del comparto ed extra comparto, le cui aree sono oggetto di cessione al Comune con il presente atto.

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 centottanta 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 stipula con atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione del 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.

Letto, confermato e sottoscritto

Nonantola, li

PER IL COMUNE DI NONANTOLA
Il Direttore d'Area Tecnica

PER IL SOGGETTO ATTUATORE
Il Sig./ La Società