

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - COMPARTO C.2IG - VIA REBECCHI  
SUBCOMPARTO C.2IG1

tra

- il **COMUNE DI NONANTOLA**, con sede in Nonantola, via Marconi n. 11, C.F. 00237070362, in persona della signora Antonella Barbara Munari nata a Castellarano (RE) il 02 ottobre 1957, C.F. MNRNNL57R42C141W, domiciliato ai fini del presente atto presso la sede di cui sopra, nella sua qualità di Direttore dell'Area Tecnica, a quanto infra autorizzato con decreto del Sindaco di Nonantola in data 30/12/2014 prot. 22937, ai sensi dell'art. 110 comma 1 e 2 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, in esecuzione della determinazione del Direttore dell'Area Tecnica in data.....n.....; di seguito per brevità denominato anche "Comune" o "parte cessionaria";

e

- il sig. **GIACOBAZZI Roberto**, nato a Modena il 22 giugno 1970, residente a Nonantola, via delle Mondine n. 15, C.F. GCB RRT 70H22 F257E, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

- la società "**GIACOBAZZI REAL ESTATE S.R.L. unipersonale**", con sede in Modena, via Giardini n.470/H, capitale sociale Euro 50.000 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena e C.F. 03110530361, in persona dell'Amministratore Unico signor Giacobazzi Roberto, sopra generalizzato, con i poteri allo stesso derivanti dallo statuto sociale;

- la società "**PROJECT2U S.R.L. unipersonale**", con sede in Modena, via Pietro Giardini n.470/H, capitale sociale Euro ..... i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Modena e C.F. 03547000368, in persona dell'Amministratore Unico signor Giacobazzi Roberto, sopra generalizzato, con i poteri allo stesso derivanti dallo statuto sociale, di seguito per brevità denominati anche "soggetti attuatori";

premesse

**1)** che con deliberazione di Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 è stata approvata la variante generale al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Nonantola e s.m.i.,

**2)** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 5/3/2009 e n. 50 del 8/4/2009 sono stati approvati gli schemi di accordo con i privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000, in relazione alla previsione di nuovo ambito edificatorio a prevalente destinazione residenziale da realizzarsi tra via Rebecchi e via Kuliscioff, denominato comparto C.2IG "Via Rebecchi", ambito nel quale viene trasferita la capacità edificatoria del comparto C.2G "Via Milano", posto al confine sud della proprietà di Villa Emma, che viene stralciato;

**3)** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 92 del 13/05/2010 è stata approvata una variante specifica al PRG, ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, con la quale si è provveduto al recepimento degli accordi sopra citati e con cui in particolare è stato individuato, il nuovo comparto di espansione C.2IG "Via Rebecchi", da attuarsi attraverso la redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, mediante stralci funzionali in relazione a tre subcomparti: C.2IG1, C.2IG2, C.2IG3;

**4)** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 156 del 28/10/2010, ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, è stato adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica C.2IG "Via Rebecchi", nonchè il relativo Schema di Convenzione urbanistica, poi approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 30/5/2011,;

**5)** che con atto per notaio Maurizio Zivieri da Modena del 16/11/2011 rep. n. 49362, registrato a Modena il 6/12/2011 al n. 18637 serie 1T ed ivi trascritto il 6/12/2011 ai nn. 32994/21372 , è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del sub comparto C.2IG1 del suddetto piano particolareggiato, nonchè si è provveduto a redistribuzione immobiliare per conseguire gli scopi urbanistici della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

**6)** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/2012 è stata approvata una Variante Specifica al Piano Regolatore Generale, ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, con la quale si è provveduto al trasferimento di diritti edificatori dal comparto D6 "Fondo Consolata" al comparto in oggetto, in corrispondenza del sub comparto C.2IG3;

**7)** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 26/04/2012, è stata approvata la modifica n.1 al piano, ai sensi dell'art. 8 delle NTA del Piano Particolareggiato stesso, in relazione al sub comparto C.2IG3;

**8)** che con deliberazione di Giunta Comunale n. 196 del 06/12/2012 è stata approvata la modifica n. 2 al piano, ai sensi dell'art. 8 del Piano Particolareggiato stesso, in riferimento al sub comparto C.2IG1;

**9)** che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 129 del 17/11/2014, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, è stata adottata la variante n. 1 al piano, in variante al PRG, che ha coinvolto il subcomparto C.2IG3 e in parte il C.2IG2, poi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 14/05/2015;

**10)** che al fine di migliorare la viabilità dell'intero comparto e, in particolare, di rivedere la progettazione architettonica del sub comparto C.2IG1 con tipologie meno intensive, si è reso

necessario ridisegnare l'assetto urbanistico dell'area e, in accordo con i proprietari dei terreni relativi, si è proceduto alla predisposizione di una nuova variante al piano, conforme al PRG vigente;

**11)** che con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 29.03.2016 è stata adottata la variante n. 2 al piano suddetta e si è provveduto al deposito degli atti relativi presso il Comune di Nonantola, dal 20/04/2016 al 19/06/2016;

**12)** che con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... è stata approvata, ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, la Variante n. 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto C.2IG "Via Rebecchi", relativa al sub comparto C.2IG1 e, parzialmente, al C.2IG3, nonché il nuovo Schema di Convenzione per il sub comparto C.2IG1, di cui ai seguenti elaborati:

- elab. A: relazione tecnica illustrativa del progetto; (prot. n. del )
- elab. B: norme tecniche di attuazione; (prot. n. 6338 del 26/03/2016)
- elab. C: schema di convenzione urbanistica; (prot. n. del )
- elab. D: computo metrico estimativo; (prot. n. 6338 del 26/03/2016)
- tav. 1.1: estratto di PRG; (prot. n. 6338 del 26/03/2016)
- tav. 1.2: estratto di mappa aggiornata; (prot. n. 6338 del 26/03/2016)
- tav. 1.3: tavola unica dei vincoli; (prot. n. 6338 del 26/03/2016)
- tav. 2.1: progetto planimetria generale modificata;
- tav. 2.2: raffronto stato vigente-progetto variante; (prot. n. 6338 del 26/03/2016)
- tav. 3: progetto rete acqua; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 4: progetto rete gas; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 5: progetto rete telefono e fibra ottica; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 6: progetto rete acque bianche e nere; (prot. n. 16448 del 03/08/2016)
- tav. 7.1: progetto rete elettrica; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 7.2: progetto rete illuminazione pubblica; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 8: particolari costruttivi; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 9.1: rilievo e progetto del verde e della segnaletica; (prot. n. 6340 del 26/03/2016)
- tav. 9.2: tavola delle interferenze; (prot. n. 16448 del 03/08/2016)

**13)** che i soggetti attuatori risultano proprietari delle aree site nel Comune di Nonantola, individuate al NCEU/ NCT al foglio 54 mappali 348-349-350-354-355-356-357-360-361-362-363-365-366-369-374-376-377-380-381-383-384-385 e al foglio 55 mappali 584-597-598, incluse all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto C.2IG "Via Rebecchi", sub comparto C.2IG1;

**14)** che tale area risulta classificata nel Piano Regolatore Generale vigente, all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione, come zona residenziale di espansione e che l'attuazione del comparto urbanistico comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Zona omogenea: C. Sottozona C.2

Destinazione prevalente: residenziale

Funzioni ammesse: (MIN. 70%) a.1, a.2 (MAX. 30%) b.1, b.2 (escluso C.1.2a,C.1.2.b,C.1.3 )  
b.3 (A10, B1, B4, B5, B6, C4, D6, G4), e.1

Tipo di intervento: PREVENTIVO

Interventi ammessi: A 14 (nuova costruzione)

Indice edificazione: SUPERFICIE UTILE MASSIMA DI COMPARTO 9301 MQ (SU)

Superficie minima di intervento: SUPERFICIE TERRITORIALE DI COMPARTO 40735 MQ(ST)

Altezza massima: 9.50, ML

Indice di visuale libera: 0.5

Parcheggi: P1=10/30 SU, P2=5%ST

Superficie permeabile minima: 35% SF

Distanze dai confini di proprietà: ML 5.00

Distanze dalle strade interne: ML 5,00

Distanze dalle strade esterne: COME CODICE DELLA STRADA

Distanze dai limiti di zona (D, E, F, G): ML 5.00

Distanze fra pareti finestrate: ML 10.00

Prescrizioni particolari: COME DA ART. 12 NTA DEL PIANO

**15)** che la Variante n. 2 al Piano prevede, in particolare, per il sub comparto C.2IG1 i seguenti parametri urbanistici:

Superficie Territoriale di progetto: 22.114 mq

Superficie Utile totale: 5.330 mq

Superficie Fondiaria totale: 11.208 mq

Parcheggi di Urbanizzazione primaria: n.64

Parcheggi di Urbanizzazione secondaria: n.36

Verde Pubblico: 6495 mq (*comprensivo di aree extra comparto*)

LOTTO 1: S.U.= 257 mq S.F.= 593 Mq

LOTTO 2: S.U.= 260 mq S.F.= 645 mq

LOTTO 3: S.U.= 275 mq S.F.= 573 mq

LOTTO 4: S.U.= 279 mq S.F.= 591 mq

LOTTO 5: S.U.= 274 mq S.F.= 660 mq

LOTTO 6: S.U.= 550 mq S.F.= 1.075 mq

LOTTO 7: S.U.= 548 mq S.F.= 1.075 mq

LOTTO 8: S.U.= 463 mq S.F.= 921 mq

LOTTO 9: S.U.= 463 mq S.F.= 917 mq

LOTTO 10: S.U.= 264 mq S.F.= 555 mq

LOTTO 11: S.U.= 264 mq S.F.= 555 mq

LOTTO 12: S.U.= 306 mq S.F.= 644 mq

LOTTO 13: S.U.= 222 mq S.F.= 466 mq

LOTTO 14: S.U.= 419 mq S.F.= 882 mq

LOTTO 15: S.U.= 244 mq S.F.= 548 mq

LOTTO 16: S.U.= 242 mq S.F.= 508 mq

Tipologia ammessa: tutte;

**16)** che si deve ora procedere alla traduzione in apposita convenzione, ad integrazione del precedente atto convenzionale sottoscritto in data 06/11/2011, ai sensi dell'art. 22 comma 6 della l.r. 47/1978 e s.m.i., delle obbligazioni da assumersi da parte dei soggetti attuatori per l'attuazione del sub comparto C2IG1 del piano particolareggiato in oggetto;

tutto ciò premesso, convengono e stipulano quanto segue.

### **CAPO I CONVENZIONE URBANISTICA**

La società "**GIACOBAZZI REAL ESTATE S.R.L. unipersonale**", la società "**PROJECT2U S.R.L. unipersonale**" e sig. **GIACOBAZZI ROBERTO**, denominati in seguito per brevità anche "soggetto attuatore" da una parte, ed il Comune di Nonantola, dall'altra, stipulano la seguente convenzione.

#### **ART.1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E OBBLIGHI GENERALI**

1. Tutte le premesse sono parte integrante e sostanziale delle presente convenzione urbanistica. Essa regola contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dal piano particolareggiato in oggetto.

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.

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.

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.

5. In caso di trasferimento totale di cui al comma 4, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore (garanzie fidejussorie, polizze assicurative) 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:

- 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.:

- 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;

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, come meglio individuate nell'elaborato di piano 2.1, per complessivi **mq 10166**, comprensive anche delle aree a verde, aree identificare al foglio 54 mappali 362, 366, 369, 385, foglio 55 mappale 584;

c. farsi carico dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, come previsto ai sensi del D. Lgs. 50/2016, art. 36 comma 4 (Nuovo Codice Appalti);

d. redigere e presentare al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, completo di computo metrico estimativo ;

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;

f. eseguire, a proprie spese, il collaudo e le verifiche ai fini dell'assunzione in carico delle opere di urbanizzazione, nominando il tecnico collaudatore per l'esecuzione del collaudo in corso d'opera e finale;

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;

- 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;
- 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;
- 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.

### **ART. 3 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI UR- BANIZZAZIONE 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, dagli enti sovraordinati e dagli enti gestori dei servizi a rete.

2. Eventuali modificazioni alle opere di urbanizzazione potranno essere richieste in corso d'opera dal Comune:

- per motivi di ordine generale;
- per sopraggiunte nuove indicazioni di Piano Regolatore Generale;
- per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi;
- per adeguamento a intervenute prescrizioni normative.

Esse non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del soggetto attuatore, risulti non superiore al 15% (quindici per cento) 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, previo ottenimento del titolo abilitativo edilizio, qualora necessario.

Nel caso in cui le modificazioni richieste comportino un onere superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, il soggetto attuatore si impegna a soddisfare tali richieste di finanziamento, dietro versamento di adeguato contributo da parte del Comune o di ulteriore scomputo, da concordare in relazione all'entità dell'onere aggiuntivo, determinato sulla base dei prezzi unitari risultanti dal computo metrico estimativo, fermo restando l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio qualora necessario.

3. 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.

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:

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.

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.

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. 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 ai precedenti punti, 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.

8. Dovranno inoltre essere comunicati 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.

#### **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:

- a. all'avvenuta stipula della presente convenzione urbanistica;
- b. alla presentazione del frazionamento, inoltrato al Comune e all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione e dei lotti edificabili, coerentemente con il piano approvato;

c. 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 stessa;

2. Il deposito cauzionale infruttifero o fideiussione bancaria o polizza assicurativa è pari a:

a. costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come da computo metrico estimativo: €512.108,28;

b. maggiorazione del 15%, per eventuali modifiche richieste in corso d'opera di cui all'art.3 comma 2: €76.816,24;

c. oneri fiscali (IVA 10%) (da calcolare sulla totalità dell'importo di cui ai precedenti punti a+b): €58.892,45;

per un importo totale complessivo di **€ 647.816,97**, 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.

Le fideiussioni bancarie o le polizze assicurative dovranno prevedere espressamente:

- in caso di inadempimento dell'obbligo del debitore principale (soggetto attuatore), il pagamento della garanzia al creditore (Comune) entro trenta giorni su semplice richiesta scritta dello stesso

- l'obbligo per il fideiussore, in deroga all'art. 1945 CC, di effettuare il pagamento richiesto, senza poter opporre al creditore alcuna eccezione per evitare il pagamento immediato, salvo quanto disposto dall'art. 1939 CC;

- la rinuncia, in deroga all'art. 1944 CC, al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 CC in ordine alla scadenza dell'obbligazione principale;

3. 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.

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.

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.

#### **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.

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.

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.

4. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore.

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.

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.

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 definitivo passaggio di proprietà 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.

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 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 singoli edifici e singole porzioni della costruzione, purché strutturalmente e funzionalmente autonomi, è subordinato alla realizzazione e al collaudo delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti relative all'intero edificio e al completamento delle parti comuni condominiali, come 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 intervenuto rilascio di certificato di 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 le agibilità siano rilasciate 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 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 diretta realizzazione.

2. Pertanto, ai titoli abilitativi relativi ai fabbricati, saranno applicati quota parte del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio o presentazione del titolo abilitativo:

- Costo di Costruzione: 100%

- Oneri Urbanizzazione Secondaria: 100%

#### **ART. 9 - PATTI GENERALI E PRESCRIZIONI**

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese del soggetto attuatore, fino al momento in cui le opere e le aree stesse verranno prese in carico dal Comune.

2. 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.

3. 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.

4. In relazione alle prescrizioni tecniche espresse in fase di deposito da Comune, Provincia, Arpa, Ausl, Consorzio di bonifica e dagli enti gestori dei servizi a rete, si rinvia alla relazione di controdeduzioni allegata alla deliberazione di approvazione del piano particolareggiato e alle norme tecniche di attuazione del 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 (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, garantirà:

- di essere unico ed esclusivo proprietario e di avere la piena disponibilità di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, verranno 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.

#### **ART. 12 - IPOTECHE**

1. L'attuatore, sull'area di proprietà potrà costituire ipoteche al fine di garantire il finanziamento dell'opera stessa, mentre dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa a 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 di Nonantola, copia conforme del presente atto completo degli e stremi di registrazione e trascrizione, non appena disponibile.

#### **ART. 16 – OBBLIGHI PARTICOLARI**

I soggetti attuatori si obbligano ad eseguire le opere di urbanizzazione anche relativamente ai terreni identificati dalle p.lle 574 e 575 del foglio 55 e p.la 101 del foglio 54, già cedute al Comune di Nonantola, nonché relativamente ai terreni identificati dalle p.lle 584 del foglio 55 e p.lle 362, 366, 369, 385 del foglio 54, oggetto di cessione al Comune con il presente atto, ed in particolare dichiarano che tutti gli obblighi assunti dalla presente convenzione sono relativi anche a tale consistenza immobiliare. Le aree sopra identificate relative alle opere di urbanizzazione del subcomparto C.2IG1 saranno prese in carico dall'Amministrazione comunale solo a seguito di positivo collaudo delle stesse come previsto ai sensi dell'art. 5 della presente.

I soggetti attuatori si impegnano inoltre alla realizzazione prioritaria delle opere di urbanizzazione relative alla viabilità principale di comparto e ai relativi sottoservizi, area denominata "stralcio strada principale", come meglio identificata nel Piano Particolareggiato, ELABORATO D – Computo metrico estimativo, questo al fine di consentire il completamento delle opere di urbanizzazione del subcomparto contermini C.2IG3. Tali opere dovranno essere realizzate e collaudate entro un anno dalla stipula della presente convenzione.

## CAPO II CESSIONE GRATUITA

La società "PROJECT2U S.R.L.", la società " GIACOBAZZI REAL ESTATE S.R.L." e **Giacobazzi Roberto**,

**cedono gratuitamente**

al Comune di Nonantola, che accetta, le aree di urbanizzazione del sub comparto C2IG1 ed in particolare:

**1)** la società "PROJECT2U S.R.L." per i diritti di comproprietà in ragione di 2/3 (Due terzi), la società "GIACOBAZZI REAL ESTATE S.R.L." per i diritti di comproprietà in ragione di 1/3 (un terzo), ciascuno, comunque per ogni diritto loro spettante e così complessivamente per l'intera proprietà:

terreno posto in Nonantola, via Kuliscioff, confinanti rispettivamente: con p.lle 376, 380, 383, 385 del fol. 54 e con p.lle 597, 598, 569, 589, 574, 575 del fol. 55;

identificato al Catasto Terreni come segue: Comune di Nonantola:

**foglio 55.**

**p.lla 584**, are 31.52, RD Euro 25,52, RA Euro 26,86;

**2)** la società "PROJECT2U S.R.L." per i diritti spettanti e per l'intera proprietà: terreni posti in Nonantola, via Kuliscioff, confinanti rispettivamente: quanto alla particella 362 del fol.54 con p.la 360, 361, 366, 377, 363, 369 del fol. 54, quanto alla particella 366 del fol.54 con p.lle 326, 365, 362, 377, 381, 385, 101, 247, 249, 255 del fol. 54, quanto alla particella 385 del fol.54 con particella 584 del foglio 55 e p.lle 383-384-366-101 del fol.54,

identificato al Catasto Terreni come segue: Comune di Nonantola:

**foglio 54.**

**p.la 366** (ex p.la 327 parte), are 40,24, RD Euro 37,41, RA Euro 34,29;

**p.la 362** (ex p.la 332 parte), are 4,57, RD Euro 4,25, RA Euro 3,89;

**p.la 385** (ex p.la 320 parte), are 8.82, RD Euro 8,20, RA Euro 7,52;

**3)** sig.r **GIACOBAZZI ROBERTO** per i diritti spettanti e per l'intera proprietà:

terreno posto in Nonantola, via Kuliscioff, confinante con p.lle 348-349-350-354-355-356-362-374-357-363 del fol. 54;

identificato al Catasto Terreni come segue: Comune di Nonantola:

**foglio 54.**

**p.la 369** (ex p.la 331 parte, ex p.la 330 parte, ex p.la 333 parte, ex p.la 329 parte), are 16,51, RD Euro 15,35, RA Euro 14,07;

Sono patti del presente capo:

**1)** Gli effetti attivi e passivi della cessione gratuita si intendono riferiti ad oggi. Le porzioni immobiliari di cui sopra sono date ed acquisite nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, con ogni accessorio e pertinenza, con usi, diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive legalmente esistenti e competenti, con tutti i patti contenuti e richiamati nei titoli di provenienza di cui la parte cessionaria dichiara di essere a conoscenza e di accettare.

Ciascuna parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità delle aree suddette, la legittima provenienza delle porzioni in oggetto, nonché la loro completa libertà da ipoteche, vincoli, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere e garantisce pure da evizioni e da molestie in senso largo.

**2)** Le aree di terreno vengono cedute nello stato in cui attualmente si trovano e il Comune di Nonantola autorizza i cedenti, nella loro qualità di soggetti attuatori, all'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione.

**3)** Questa cessione è fuori campo I.V.A., ai sensi della articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342. Agli effetti fiscali, i cedenti dichiarano che il valore della proprietà delle aree cedute è di Euro 22,00/mq (.....).

**4)** Il Comune di Nonantola accetta tale cessione e conferma che la stessa è posta in essere in esecuzione degli obblighi derivanti dalla normativa urbanistica e dalla convenzione di cui al capo I° di questo atto.

#### **PATTI COMUNI**

**1)** Ciascuna parte cedente rinuncia all'iscrizione di ipoteca legale, esonerando il Direttore dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

**2)** Le parti, ai fini del D.L. 223/2006 convertito nella L. n. 248/2006, previo richiamo sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, dichiarano di non essersi avvalse di mediatori.

**3)** Ai sensi dell'art. 30 del DPR 6/6/2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, ciascuna parte cedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nonantola in data .....prot....., perchè lo allegghi al presente atto sotto la lettera "**D**", dichiara altresì che da tale data a tutt'oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici.

#### **SPESE E TRATTAMENTO FISCALE**

Le spese del presente atto ed ogni altra inerente e conseguente sono a carico delle parti in relazione e proporzione a quanto stipulato.

Le parti chiedono l'applicazione dell'imposta di registro nella misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, ex art. 32 D.P.R. n.601/1973, in riferimento all'art. 20 della legge n. 10/1977 (Dir. Gen. Tasse Ris. n. 250666 del 3 gennaio 1983, e n. 220210 del 16 dicembre 1986); in subordine l'applicazione della tassa fissa ai sensi dell'art.1, parte I, della tariffa allegato A) al D.P.R. n. 131/1986 in quanto trasferimento a favore di Ente pubblico territoriale.