

TAVOLA:



FILES:
208.1_VAR_Elaborato C_Schema di
convenzione urbanistica

SCALA:

COMUNE DI NONANTOLA
PROVINCIA DI MODENA

PROGETTISTA:
ING. GIACOBazzi ROBERTO
Via Pietro Giardini 470/H
C.F.: GCBRR70H22F257E
P.IVA: 02634480368
41124 Modena
tel.: 059/9610244

C

VARIANTE

Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica
Comparto C2.IG - Via Rebecchi
Sub-Comparti C2IG1 - C2IG3
art. 21 e 22; L.R. 47/78

RICHIEDENTI PROPRIETARI:
GIACOBazzi ROBERTO
GIACOBazzi REAL ESTATE S.R.L.
PROJECT2U S.R.L.
VENTURELLI ANDREA
INGLESE ROCCHINA
STORCI SIMONE
B&B COSTRUZIONI S.R.L.
COPPOLA RAFFAELLA
BENADDUCE GIACOMO
BELVISO SARA
BELVISO UMBERTO
FLORIO OTTORINO LEONARDO

SCHEMA DI CONVENZIONE
URBANISTICA

DATA:

24/03/2016



FOGLIO 54, MAPPALI 101, 348, 349, 350, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 362, 363,
365, 366, 369, 374, 376, 377, 380, 381, 383, 384, 385

FOGLIO 55, MAPPALI 569, 574, 575, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 597, 598

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

Importo delle opere di urbanizzazione inferiore alla soglia di rilevanza
comunitaria.

CONVENZIONE URBANISTICA

tra

- il "**COMUNE DI NONANTOLA**", con sede in Nonantola, via Marconi n. 11, C.F. 00237070362, in persona del signor.....nato a.....il..... residente a.....via....., 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.....prot....., 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";

premesso

- 1) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 26.07.1994, approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06.05.1997 è entrata in vigore la variante generale al Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Nonantola;
- 2) che i soggetti attuatori risultano proprietari delle aree site nel Comune di Nonantola,

individuata 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 attuativo;

3) che con deliberazioni del Consiglio comunale n. 28 del 5/3/2009 e n. 50 dell'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 dell'ambito edificatorio per il comparto C.2IG Via Rebecchi ed in particolare il subcomparto C.2IG1;

4) che con variante specifica al P.R.G. - Delibera di consiglio Comunale n. 92 del 13 maggio 2010:

-- ai sensi del combinato disposto dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000 è stata rilocalizzata nel subcomparto di espansione C.2IG 1 la capacità edificatoria relativa al comparto C.2G "Via Milano" confine sud della proprietà di Villa Emma;

-- è stato individuato, il comparto di espansione C.2IG Via Rebecchi, da attuarsi attraverso la redazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, a destinazione prevalentemente residenziale e localizzato al confine sud-occidentale del comparto "Mavora"; comparto da attuarsi mediante stralci funzionali in relazione a tre subcomparti:

-- C.2IG 1;

-- C.2IG 2;

-- C.2IG 3;

5) che con deliberazione consiliare n. 156 del 28/10/2010 è stata deliberata l'adozione del Piano attuativo per il comparto C.2IG Via Rebecchi;

6) che i suddetti terreni sono inclusi nell'ambito edificatorio del comparto C.2IG "Via Rebecchi" ed in particolare del subcomparto C.2IG1

7) che tale area di cui al comparto C.2IG Via Rebecchi risulta attualmente classificata nel Piano Regolatore Generale vigente e nella variante adottata come Zona Omogenea di tipo C, Sottozona C.2 e che l'attuazione del comparto urbanistico comporta la realizzazione delle seguenti quantità edilizie ed urbanistiche:

Denominazione piano: C.2IG via Rebecchi Capoluogo/ Frazione/ Località: Nonantola

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: COME INDICATO DAL PRG E DAL PIANO APPROVATO

Superficie minima di intervento: COMPARTO INDICATO DAL PRG

Altezza massima: 9.50, ML Indice di visuale libera: 0.5

Parcheggi: COME ART. 11

Superficie permeabile minima: 35% SF Distanze dai confini di proprietà: ML 5.00

Distanze dalle strade interne: ML 3,00

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

8) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 30/5/2011, avente ad oggetto "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto C.2IG Via Rebecchi - Controdeduzioni ed approvazione" è stata approvata ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto C.2IG Via Rebecchi, nonché il relativo Schema di Convenzione;

9) che con atto per notaio Maurizio Zivieri da Modena del 16 novembre 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 convenzione urbanistica per l'attuazione del suddetto piano particolareggiato, nonché si è provveduto alla redistribuzione immobiliare per conseguire gli scopi urbanistici della legge 28 gennaio 1977 n. 10;

10) che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/2012 è stata approvata la 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;

11) che con deliberazione della Giunta Comunale n. 196 del 06/12/2012, avente ad oggetto "Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto C2IG "Via Rebecchi" – Approvazione modifica n.2 al piano" è stata approvata ai sensi dell'art. 8 del Piano Particolareggiato stesso;

12) che al fine di migliorare la viabilità per motivi di sicurezza, il Comune di Nonantola ha richiesto ai proprietari dei lotti facenti parte del subcomparto C2IG.1 la disponibilità

a ridisegnare l'assetto della viabilità procedendo quindi alla predisposizione di una variante al piano particolareggiato sopra citato;

13) che i proprietari hanno acconsentito alle modifiche proposte;

14) vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. del di adozione del piano e l'avviso di deposito presso la Segreteria del Comune di Nonantola dal al.....;

15) che con deliberazione del Consiglio Comunale n.del..... avente ad oggetto "Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica subcomparti C.2IG1 e C.2IG3 Via Rebecchi - Controdeduzioni ed approvazione" è stata approvata ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R. 20/2000, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica comparto C.2IG Via Rebecchi, nonché il relativo Schema di Convenzione e di cui ai seguenti elaborati, conservati agli atti del servizio competente e parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati allo stesso:

ELABORATO A – Relazione Tecnica illustrativa del progetto

ELABORATO B – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato;

ELABORATO C – Schema di convenzione;

ELABORATO D – Computo metrico estimativo;

ELABORATO 1.1 – Estratto di P.R.G. (1:2000);

ELABORATO 1.2 – Estratto di mappa catastale aggiornata (1:2000);

ELABORATO 1.3 – Tavola unica dei vincoli (1:1000);

ELABORATO 2.1 – Progetto della planimetria generale modificata (1:1000);

ELABORATO 2.2 – Raffronto stato vigente-progetto variante (1:1000);

ELABORATO 3 – Progetto rete acqua (1:500);

ELABORATO 4 – Progetto rete gas (1:500);

ELABORATO 5 – Progetto rete telefono e fibra ottica (1:500);

ELABORATO 6 – Progetto rete acque bianche e nere (1:500);

ELABORATO 7.1 – Progetto rete elettrica (1:500);

ELABORATO 7.2 – Progetto rete illuminazione pubblica (1:500);

ELABORATO 8 – Particolari costruttivi;

ELABORATO 9.1 – Rilievo e progetto del verde e della segnaletica stradale;

ELABORATO 9.2 – Tavola delle interferenze.

16) che la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica subcomparti C.2IG1 e C.2IG3 Via Rebecchi prevede per il sub comparto C.2IG1 i seguenti

parametri urbanistici:

Superficie Territoriale di progetto: 22.114 mq

Superficie Territoriale catastale:..... 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: 5.755 mq

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: schiera, monofamiliare e plurifamiliare

Altezza massima: 9,50m (3 piani + interrato)

17) vista la deliberazione del 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, di cui ai seguenti elaborati:

18) che si deve ora 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 dei soggetti attuatori per l'attuazione 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;

c. farsi carico dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria), nonché delle opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio quali i parcheggi pubblici non ricompresi nello standard di U1, non trovando più applicazione il D. Lgs. n. 163/2006, come previsto dalla L. 214/2011, art. 45, comma 1 che ha introdotto l'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001;

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

g. 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. 5;

j. eseguire, a proprie spese, il collaudo tecnico amministrativo e le verifiche ai fini dell'assunzione in carico delle opere di urbanizzazione, nominando il tecnico collaudatore e il collaudatore in corso d'opera nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti e secondo quanto previsto rispettivamente dai successivi artt. 6 e 3 comma 6;

k. versare gli oneri di urbanizzazione a conguaglio nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione, collaudate positivamente, sia inferiore all'importo scomputato, di cui al successivo art. 4 comma 7;

l. 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;

m. 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;

n. 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. 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 dell'obbligo;
- 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 a cedere al Comune le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, qualora previste;

3. Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione secondaria mediante:

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;

- il pagamento del contributo di costruzione parziale o totale;

4. L'ammontare di tali 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.

5. Per quanto concerne la quota di aree di U2, l'onere consiste nella cessione delle aree a verde di mq. 8.005 (Ottomilaecinque) per l'intero comparto, mq 6495 (seimilanovecentoquarantacinque) per il subcomparto C.2IG1 e delle aree a parcheggio di U2 di mq 1975 (Millenovecentosettantacinque) per l'intero comparto, mq 457 (quattrocentocinquantasette) per il subcomparto C.2IG1 (pari a 36 (trentasei) posti auto). Tali aree, individuate nell'elaborato di piano n.2.1, saranno meglio specificate nel tipo di frazionamento, predisposto a cura e spese del soggetto attuatore, che sarà presentato al Comune.

6. Nel caso di intervento in zona urbanizzata, è consentita la monetizzazione di tutto o parte delle aree di U2 da cedere, in oneri calcolati sulla base di apposita deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 7/8/2008.

7. Nel caso di realizzazione delle opere di U2, il soggetto attuatore si obbliga a:

- a. assumere il ruolo di stazione appaltante, con la firma del presente atto, e a rispettare quindi, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, le norme del Codice dei Contratti, come previsto dall'art. 32, commi 1, lett. g) e 2, dell'art. 121 e dall'art. 122 del D. Lgs. n. 163/2006;
- b. rispettare, per il reperimento della ditta esecutrice, la procedura di cui all'art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6 del D. Lgs. 163/2006 e quindi esperire procedura negoziata senza previa pubblicazione del bando di gara, con invito a cinque soggetti aspiranti idonei, se sussistono in tale numero;
- c. redigere e presentare al Comune, prima della stipula della convenzione urbanistica, il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. n. 163/2006;¹

¹ Qualora invece, alla stipula della convenzione urbanistica, non fosse stato ancora presentato al Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, l'incarico di progettazione dovrà essere affidato con procedura di evidenza pubblica di cui all'art. 91 del D.lgs. n. 163/2006.

- d. trasmettere, in sede di presentazione del titolo abilitativo, le ulteriori copie del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione con l'eventuale articolazione in stralci funzionali in rapporto alla tipologia delle opere e/o ai tempi di realizzazione delle stesse;
- e. trasmettere al Comune, una volta effettuata la gara e comunque prima dell'inizio dei lavori, tutta la documentazione inerente la procedura di scelta del contraente, l'aggiudicazione e la stipula del contratto. Non si potrà dar corso ai lavori se non ad intervenuta verifica, da parte del Comune, della documentazione presentata;
- f. far realizzare le opere di urbanizzazione secondo il progetto esecutivo validato ai sensi dell'art. 55 del D.P.R. 207/2010, da tecnico esterno all'Amministrazione comunale, incaricato dal soggetto attuatore, nel rispetto della legislazione e della normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto, nonché delle specifiche discipline vigenti e delle indicazioni fornite dal Comune e dagli enti gestori dei servizi a rete interessati;
- g. eseguire, a proprie spese, il collaudo tecnico amministrativo 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, nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti e secondo quanto previsto rispettivamente dai successivi artt. 3 comma 6 e 6;

Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art.2 comma 2 lettere e, g, j.

ART. 3 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI UR- BANIZZAZIONE

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.

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.

Nello specifico, per le opere di urbanizzazione secondaria, la nomina del collaudatore in corso d'opera e collaudatore finale dovrà avvenire ai sensi dell'art.141 del D.lgs. n.163/2006.

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 – AFFIDAMENTO DEI LAVORI DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, assume il ruolo e le funzioni di stazione appaltante. Ad esso si applicano tutte le norme del D.Lgs. n.163/2006 e s.m.i., inerenti le fasi della scelta del contraente, dell'aggiudicazione e della stipula del contratto, oltre che le norme che disciplinano il collaudo.

Sono fatte salve le esclusioni di cui all'art. 32, comma 2 (ovvero gli articoli 63 "Avviso di preinformazione", 78 comma 2 "Verbali", 90 comma 6 "Progettazione interna ed esterna alle amministrazioni aggiudicatrici in materia di lavori pubblici", 92 "Corrispettivi, incentivi per la progettazione e fondi a disposizione delle stazioni appaltanti", 128 "Programmazione dei lavori pubblici".

2. Il soggetto attuatore si obbliga ad affidare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione (U1 e U2) secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria ovvero con le modalità di cui all'art. 57, comma 6 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, con invito rivolto ad almeno cinque soggetti, se sussistono aspiranti idonei in tal numero. L'affidamento potrà avvenire anche attraverso l'espletamento di più gare previa articolazione del progetto esecutivo in stralci funzionali in rapporto alla tipologia delle opere e/o ai tempi di realizzazione delle stesse.

Il soggetto attuatore sceglie l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo uno dei due criteri:

- del prezzo più basso, inferiore a quello posto a base d'asta;
- dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla base dei parametri indicati nel bando;

previa verifica del possesso dei requisiti di qualificazione previsti per l'affidamento dei contratti di uguale importo.

3. La procedura di selezione del contraente viene effettuata sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto e presentato prima della stipula della convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. n. 163/2006 e del Regolamento esecutivo e attuativo del Codice, validato da tecnico esterno all'Amministrazione comunale, incaricato dal soggetto attuatore, ai sensi degli artt. 112 e 93 del Codice.

La validazione del progetto esecutivo, ai sensi dell'art. 55 del DPR 207/2010, è condizione di efficacia del titolo abilitativo.

4. Il valore da porre a base della procedura negoziata è quello risultante dal computo metrico estimativo (CME) del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondaria, redatto e sottoscritto dal progettista, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che il medesimo computo corrisponde, per quanto riguarda la descrizione dei lavori e le quantità, alle opere che verranno realmente eseguite e che sono individuate in progetto ed i prezzi indicati, applicati alle singole voci sono equi e di mercato.

5. Non potranno partecipare alla gara i soggetti che si trovino nelle condizioni di cui agli artt. 38 (Requisiti di ordine generale) e 34 comma 2 del D.Lgs. n. 163/2006 (Soggetti a cui possono essere affidati i contratti pubblici).

6. L'aggiudicatario del contratto di appalto eseguirà le opere con corrispettivo (costo dell'appalto) a carico del soggetto attuatore, con cui stipulerà il relativo contratto.

7. Il Comune scomputerà il costo delle opere risultante dal computo metrico estimativo, fino a concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti in base a tabelle parametriche. Non saranno corrisposti conguagli nel caso in cui il costo delle opere (sia quello risultante dal computo metrico estimativo, allegato al progetto esecutivo delle opere medesime, sia quello risultante dall'appalto aggiudicato, sopra indicato come corrispettivo), risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per legge. Ove, invece, tale costo risultasse inferiore alla somma dovuta per gli oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata al Comune la differenza tra l'ammontare di detti oneri e il predetto importo.

8. Il soggetto attuatore dovrà presentare, almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori relativi delle opere di urbanizzazione, dichiarazione sostitutiva attestante che la procedura per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione è avvenuta nel rispetto del Codice dei Contratti e l'affidamento è avvenuto in base alla documentazione seguente, di cui allega copia:

- lettera d'invito;
- elenco dei soggetti invitati;
- verbale di aggiudicazione;
- contratto di appalto stipulato con l'aggiudicatario;
- dimostrazione che il soggetto aggiudicatario è in possesso dei requisiti di carattere generale di cui all'art. 38 e di qualificazione di cui all'art. 40 del D. Lgs. n. 163/2006;

9. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera di cui agli artt. 114 e 132 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., esse devono essere sempre assoggettate:

- alla prevista procedura di approvazione, qualora configurino una variazione rilevante dal punto di vista urbanistico;
- a titolo abilitativo di variante, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio;
- a presa d'atto, ai fini del collaudo, con determinazione dirigenziale, qualora, invece, configurino una variazione non rilevante dal punto di vista urbanistico-edilizio.

In presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, incidenti sulle caratteristiche tecnico economiche delle opere stesse, si procederà ad integrazione/sostituzione della presente convenzione nell'ambito del procedimento necessario per l'approvazione della variante.

ART. 5 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E GARANZIE ECONOMICHE

1. Il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- a. all'avvenuta stipula della presente convenzione corredata dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione² validato dal Comune e dal deposito della garanzia fideiussoria di cui al successivo punto c;
- b. alla presentazione del frazionamento, inoltrato all'Agenzia del Territorio – Ufficio di Modena, con la identificazione delle aree di urbanizzazione e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto esecutivo validato;
- 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;

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 del progetto esecutivo, di cui all'art. 4 comma 2 della presente: €512.108,28

² Vedi nota 2

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): € 58892,45;

d. valore delle aree in cessione: mq.x € /mq. = €;

per un importo totale complessivo di €, di cui:

- €.....a garanzia della corretta esecuzione dei lavori entro i termini stabiliti dalla presente convenzione;

- €.....a garanzia della cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

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 fidejussioni 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.

Fatto salvo quanto sopra per le opere di urbanizzazione secondaria, un importo pari

al 5% (cinque per cento) della garanzia fideiussoria prestata a norma del precedente comma 2 lettera c, verrà svincolato solo alla data del certificato di collaudo definitivo, ovvero decorsi due anni dalla data del certificato di regolare esecuzione, nel caso di opere realizzate senza vizi o difformità.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.lgs. n.163/2006 e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione.

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. 6 – 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, per la cui nomina dovrà attenersi alla disciplina di cui all'art.141 del D.lgs. n.163/2006.

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. 5 comma 4, fatto salvo il ricorso all'applicazione di eventuali ulteriori sanzioni.

4. Per le opere di urbanizzazione primaria il collaudo risulta efficace a partire dalla data della sua redazione da parte del collaudatore, per quanto riguarda invece le opere di urbanizzazione secondaria, trascorso il periodo di due anni dalla data di emissione del relativo certificato di regolare esecuzione o di collaudo provvisorio, quest'ultimo diventerà automaticamente definitivo qualora, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese.

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 del 100% degli 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. 7 - 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 denuncia 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 ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in bassa tensione, oltre al ripristino delle opere di urbanizzazione esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori. Per ciascun edificio, in ogni caso, devono essere completate tutte le opere di urbanizzazione necessarie per il raggiungimento del lotto e per la completa fruibilità dell'edificio ultimato.

3. L'accantieramento non dovrà coinvolgere aree destinate alle opere di urbanizzazione, fatti salvi casi eccezionali da concordare con l'Area Tecnica.

ART. 8 – 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. 9 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi dell'art. 27 della L.R. 31/2002, 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%

(eventuali scomputi totali o parziali dell'onere verranno applicati soltanto nel caso in cui il soggetto attuatore curi l'esecuzione delle relative opere)

ART. 10 - PATTI GENERALI E PRESCRIZIONI EVENTUALI

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, AESS, Consorzio di bonifica e dagli enti gestori dei servizi a rete, si rinvia alla relazione di controdeduzioni al- legata alla deliberazione consiliare di approvazione del piano particolareggiato.

ART. 11 – 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 Codice dei Contratti l'obbligato è assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative previste dal Codice medesimo.

ART. 12 - 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. 13 - 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. 14 - 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. 15 - 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. 16 – 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. 17 -

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 nonché dalla p.lla 101 del foglio 54, già cedute al Comune di Nonantola, ed in particolare

dichiarano che tutti gli obblighi assunti dalla presente convenzione sono relativi anche a tale consistenza immobiliare.

CAPO II
REDISTRIBUZIONE IMMOBILIARE PER CONSEGUIRE GLI SCOPI URBANISTICI
DELLA LEGGE 28 GENNAIO 1977, N. 10

La società "**GIACOBAZZI REAL ESTATE S.R.L. a socio unico**", la società "**PROJECT2U S.R.L. a socio unico**" e **GIACOBAZZI ROBERTO**,
premessi

- che gli stessi sono proprietari, per distinte porzioni e distinte quote, dei seguenti mappali posti in Comune di Nonantola, identificati al Catasto Terreni come segue:

foglio 55, p.lle 597, 598 e 584;

foglio 54, p.lle 348, 349, 350, 354, 355, 356, 357, 360, 361, 362, 363, 365, 366, 369, 374, 376, 377, 380, 381, 383, 384, 385;

della superficie di metri quadrati:

* **21.412 (ventunomilaquattrocentododici)** di Superficie Territoriale catastale complessiva;

* **5.330 (cinquemilatrecentotrenta)** di Superficie Utile complessiva per l'edificazione;

* **10.945 (diecimilanovecentoquarantacinque)** di Superficie Fondiaria catastale; destinati all'urbanizzazione e ricompresi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica C.2IG 1 (di cui al capo II), la cui attuazione è riservata ai privati;

- che i sottoscritti intendono ora attuare - mediante atti di cessione - la redistribuzione della superficie fondiaria catastale per poter realizzare le volumetrie edificabili spettanti ad ognuno secondo i criteri e le modalità di cui al progetto di riparto da essi approvato, che garantisce a ciascun proprietario la cubatura di competenza;

- che sotto il profilo del trattamento fiscale del presente atto la Direzione Generale Tasse, con risoluzioni ministeriali n. 250666 in data 3 gennaio 1983, e n. 220210 in data 16 dicembre 1986, ha sancito il principio che alla fattispecie in oggetto compete il trattamento tributario di cui all'art. 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e quindi l'imposta di registro nella misura fissa, con esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali, ex art. 32 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 601, semprechè nell'assegnazione delle quote siano rispettate quelle di diritto; qualora invece la quota di diritto originariamente posseduta, tenuto conto naturalmente della quantità in percentuale di area che dovrà essere acquisita dal Comune non venga rispettata, le parti dovranno corrispondere per eccedenza le normali imposte;

- che secondo la risoluzione n. 250666/1983 la ripartizione della volumetria complessiva edificabile deve essere effettuata tra tutti i proprietari del comparto in

proporzione della superficie da loro posseduta, eventualmente corretta per tener conto della diversa appetibilità della tipologia edilizia assegnata;

- che le redistribuzioni immobiliari ancorchè attuate (per motivi formali) quali distinte cessioni di lotti, costituiscono sostanzialmente un insieme collegato di permutate tendenti a realizzare le redistribuzioni medesime e quindi a conseguire gli scopi urbanistici della legge 28 gennaio 1977, n.10;

- che in ciascuna attribuzione di lotto, si intendono comprese la volumetria e la tipologia di edifici previsti dal piano di lottizzazione.

Ciò premesso, da tutti approvato come parte integrante e sostanziale del presente atto, i sottoscritti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

I sottoscritti, quali proprietari delle aree di cui sopra, al fine di conseguire gli scopi urbanistici della legge 28 gennaio 1977, n. 10, convengono di addivenire tra loro ad una redistribuzione immobiliare mediante reciproche cessioni di terreni per poter realizzare le volumetrie edificabili di loro competenza in base agli elaborati del piano di lottizzazione.

Pertanto, i sottoscritti, a tacitazione di ogni loro preesistente diritto sulle aree in oggetto, comprese quelle cedute e/o da cedersi al Comune di Nonantola, in base alla convenzione in premessa citata e di cui al capo II del presente atto, provvedono ad attribuirsi i seguenti lotti:

I

Sig. **“GIACOBAZZI ROBERTO”**

La superficie totale dei terreni di proprietà del sig. GIACOBAZZI ROBERTO è di mq 3.307 (Tremilatrecentosette) di superficie territoriale reale (corrispondente al 15,4% (Quindici/4 per cento) del totale di mq 21.411,5 e la superficie utile complessiva per l'edificazione di mq 790 (Settecentonovanta), corrispondente al 14,8% (Quattordici/8 per cento) della superficie utile complessiva per l'edificazione totale di mq 5.330

A GIACOBAZZI ROBERTO, che accetta ed acquista, vengono attribuiti i seguenti lotti:

a) **Lotto di terreno n°10-parte** (Diceci-parte), della superficie territoriale reale di metri quadrati 449,4 (Quattrocentoquarantanove/4) di cui metri quadrati 213,8 (Duecentotradici/8) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 11-parte, Lotto 10-parte, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 360-365-362-326

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 361, are 454, RD Euro 4,22, RA Euro 3,87;

b) **Lotto di terreno n°11-parte** (undici-parte), della superficie territoriale reale di

metri quadrati 236 (Duecentotrentasei) di cui metri quadrati 112,3 (Centododici/3) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 10, Lotto 11-parte, terreno di urbanizzazione e terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 361-356-362-326

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 360, are 232, RD Euro 2,16, RA Euro 1,98;

- c) **Lotto di terreno n°13** (Tredici), della superficie territoriale reale di metri quadrati 466 (Quattrocentosessantasei) di cui metri quadrati 222 (Duecentoventidue) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 12, Lotto 14, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 355-350-369-326

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 354, are 463, RD Euro 4,30, RA Euro 3,95;

- d) **Lotto di terreno n°16** (Sedici), della superficie territoriale reale di metri quadrati 508 (Cinquecentootto) di cui metri quadrati 242 (Duecentoquarantadue) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 15, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 349-369-196 e foglio 55 p.la 569

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 348, are 519, RD Euro 4,82, RA Euro 4,42;

- e) **Terreno di urbanizzazione** della superficie territoriale reale di metri quadrati 1637 (Milleseicentotrentasette), confinante con Lotti 7-8-9-11-12-13-14-15-16 e altro terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 363-374-357-356-355-354-350-349-348-362 e foglio 55 p.la 569

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 369, are 1651, RD Euro 15,35, RA Euro 14,07;

I terreni distinti dalle particelle 360-361-354-348-369 del foglio 54 vengono attribuiti in piena proprietà al sig. **GIACOBAZZI ROBERTO** da Giacobazzi Real Estate Srl e Project2U Srl, comproprietari per le quote specificate ed in forza dei titoli citati in premessa al capo I del presente atto.

Al sig. GIACOBAZZI ROBERTO è stata attribuita la superficie territoriale reale di mq 3.296,4 (Tremiladuecentonovantasei/4) corrispondente al 15,4% (Quindici/4 per

cento) del totale di mq 21.411,5 e la superficie utile complessiva per l'edificazione di mq 790 (Settecentonovanta), corrispondente al 14,8% (Quattordici/8 per cento) della superficie utile complessiva per l'edificazione totale di mq 5.330.

II

Società "PROJECT2U SRL unipersonale"

La superficie totale dei terreni di proprietà della società PROJECT2U Srl è di mq 16.228,20 (Sedicimiladuecentoventotto/20) di superficie territoriale reale (corrispondente al 75,8% (Settantacinque/8 per cento) del totale di mq 21.411,5 e la superficie utile complessiva per l'edificazione di mq 4144 (Quattromilacentoquarantaquattro), corrispondente al 77,7% (Settantasette/7 per cento) della superficie utile complessiva per l'edificazione totale di mq 5.330

Alla società PROJECT2U Srl, che accetta ed acquista, vengono attribuiti i seguenti lotti:

- a) **Lotto di terreno n°1** (uno), della superficie territoriale reale di metri quadrati 593 (Cinquecentonovantatre) di cui metri quadrati 257 (Duecentocinquantasette) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 2, Lotti edificati, terreno di urbanizzazione e terreno edificabile sub-comparto C2IG3, identificati al foglio 55 p.Ile 598-584-589-399-404

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 55:

p.Ila 597, are 592, RD Euro 4,79, RA Euro 5,04;

- b) **Lotto di terreno n°2** (due), della superficie territoriale reale di metri quadrati 645 (Seicentoquarantacinque) di cui metri quadrati 260 (Duecentosessanta) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 1, Lotti edificati, terreno di urbanizzazione e terreno edificabile sub-comparto C2IG3, identificati al foglio 55 p.Ile 597-584-589-399-404

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 55:

p.Ila 598, are 646, RD Euro 5,23, RA Euro 5,50;

- c) **Lotto di terreno n°3** (Tre), della superficie territoriale reale di metri quadrati 573 (Cinquecentosettantatre) di cui metri quadrati 275 (Duecentosettantacinque) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 4, Lotto 6, terreni di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.Ile 381-384-376-385 e foglio 55 p.Ila 584

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 380, are 408, RD Euro 3,79, RA Euro 3,48;

p.lla 383, are 154, RD Euro 1,43, RA Euro 1,31;

- d) **Lotto di terreno n°4** (Quattro), della superficie territoriale reale di metri quadrati 591 (Cinquecentonovantuno) di cui metri quadrati 279 (Duecentosettantanove) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 3, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 7, terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 38380-383-377-376-363-366

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 381, are 591, RD Euro 5,49, RA Euro 5,04;

p.lla 384, are 13, RD Euro 0,12, RA Euro 0,11;

- e) **Lotto di terreno n°5** (Cinque), della superficie territoriale reale di metri quadrati 660 (Seicentossessanta) di cui metri quadrati 274 (Duecentosettantaquattro) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 4, Lotto 7, terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 381-363-362-366

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 377, are 668, RD Euro 6,21, RA Euro 5,69;

- f) **Lotto di terreno n°6** (Sei), della superficie territoriale reale di metri quadrati 1075 (Millesettantacinque) di cui metri quadrati 550 (Cinquecentocinquanta) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 3, Lotto 4, Lotto 7, Lotto 8, terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 380-381-363-374 e foglio 55 p.la 584

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 376, are 1057, RD Euro 9,83, RA Euro 9,01;

- g) **Lotto di terreno n°7** (Sette), della superficie territoriale reale di metri quadrati 1075 (Millesettantacinque) di cui metri quadrati 548 (Cinquecentoquarantotto) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 4, Lotto 5, Lotto 6, Lotto 8, Lotto 9, terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 381-377-376-374-357-362-369,

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 363, are 1094, RD Euro 10,17, RA Euro 9,32;

- h) **Lotto di terreno n°8** (Otto), della superficie territoriale reale di metri quadrati 921 (Millenovecentoventuno) di cui metri quadrati 463 (Quattrocentosessantatré) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 6, Lotto 7,

Lotto 9, terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 376-363-357-369 e foglio 55 p.la 569

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.la 374, are 929, RD Euro 8,64, RA Euro 7,92;

- i) **Lotto di terreno n°9** (Nove), della superficie territoriale reale di metri quadrati 917 (Novecentodiciassette) di cui metri quadrati 463 (Quattrocentosessantatre) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 7, Lotto 8, terreno di urbanizzazione, identificati al foglio 54 p.lle 363-374-369,

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.la 357, are 934, RD Euro 8,68, RA Euro 7,96;

- f) **Lotto di terreno n°10-parte** (Diceci-parte), della superficie territoriale reale di metri quadrati 105,5 (Centocinque/5) di cui metri quadrati 50,2 (Cinquanta/2) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 10-parte, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 361-366-326

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.la 365, are 104, RD Euro 0,97, RA Euro 0,89;

- j) **Lotto di terreno n°12** (Dodici), della superficie territoriale reale di metri quadrati 644 (Seicentoquarantaquattro) di cui metri quadrati 306 (Trecentosei) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 11, Lotto 13, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 356-354-369-326,

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.la 355, are 643, RD Euro 5,98, RA Euro 5,48;

- k) **Lotto di terreno n°14** (Quattordici), della superficie territoriale reale di metri quadrati 882 (Ottocentottantadue) di cui metri quadrati 419 (Quattrocentodiciannove) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 13, Lotto 15, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 354-349-326-196,

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.la 350, are 870, RD Euro 8,09, RA Euro 7,41;

- l) **Terreno di urbanizzazione** della superficie territoriale reale di metri quadrati

5.414 (Cinquemilaquattrocentoquattordici), confinante con Lotti 3-4-5-7-10-11, altro terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 101-383-384-381-377-363-365-361-360-369-326 e foglio 55 p.la 584

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.la 385, are 882, RD Euro 8,20, RA Euro 7,52;

p.la 362, are 457, RD Euro 4,25, RA Euro 3,89;

p.la 366, are 4.024, RD Euro 37,41, RA Euro 34,29;

m) **Terreno di urbanizzazione** della superficie territoriale reale di metri quadrati 3.152 (Tremilacentocinquantadue) **per i soli diritti di comproprietà in ragione di 2/3**, confinante con Lotti 1-2-3-6, altro terreno di urbanizzazione, lotti già edificati, identificati al foglio 55 p.la 597-598-574-574 e al foglio 54 p.lle 376-380-383-385, Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 55:

p.la 584, are 3152, RD Euro 25,52, RA Euro 26,86;

I terreni distinti dalle particelle 350-355-357-362-363-365-374-376-377-380-381-383-384-385 del foglio 54 vengono attribuiti in piena proprietà alla società **PROJECT2U SRL** da Giacobazzi Real Estate Srl e Giacobazzi Roberto, comproprietari per le quote specificate ed in forza dei titoli citati in premessa al capo I del presente atto.

Il terreno distinto dalla particella 584 del foglio 55 viene attribuito in comproprietà in ragione di 2/3 alla società **PROJECT2U SRL** da Giacobazzi Real Estate Srl e Giacobazzi Roberto, comproprietari per le quote specificate ed in forza dei titoli citati in premessa al capo I del presente atto.

Alla società **PROJECT2U SRL** è stata attribuita la superficie territoriale reale di mq 16.196,9 (Sedecimilacentonovantasei/9) corrispondente al 75,6% (Settantacinque/6 per cento) del totale di mq 21.411,5 e la superficie utile complessiva per l'edificazione di mq 4.144,20 (Quattromilacentoquarantaquattro/20), corrispondente al 77,8% (Settantasette/8 per cento) della superficie utile complessiva per l'edificazione totale di mq 5.330.

III

Società "**GIACOBAZZI REAL ESTATE SRL unipersonale**"

La superficie totale dei terreni di proprietà della società **GIACOBAZZI REAL ESTATE Srl** è di mq 1.875,8 (Milleottocentosettantacinque/8) di superficie territoriale reale (corrispondente al 8,8% (Otto/8 per cento) del totale di mq 21.411,5 e la

superficie utile complessiva per l'edificazione di mq 396 (Trecentonovantasei), corrispondente al 7,4% (Sette/4 per cento) della superficie utile complessiva per l'edificazione totale di mq 5.330

Alla società GIACOBAZZI REAL ESTATE Srl, che accetta ed acquista, vengono attribuiti i seguenti lotti:

a) **Lotto di terreno n°11-parte** (undici-parte), della superficie territoriale reale di metri quadrati 318,8 (Trecentodiciotto/8) di cui metri quadrati 151,7 (Centocinquantuno/7) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 11, Lotto 12, terreno di urbanizzazione e terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 360-355-369-326

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 356, are 324, RD Euro 3,01, RA Euro 2,76;

n) **Lotto di terreno n°15** (Quindici), della superficie territoriale reale di metri quadrati 548 (Cinquecentoquarantotto) di cui metri quadrati 244 (Duecentoquarantaquattro) di superficie utile complessiva per l'edificazione, confinante con Lotto 14, Lotto 16, terreno di urbanizzazione, terreno agricolo, identificati al foglio 54 p.lle 348-350-369-196,

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 54:

p.lla 349, are 551, RD Euro 5,12, RA Euro 4,70;

o) **Terreno di urbanizzazione** della superficie territoriale reale di metri quadrati 3.152 (Tremilacentocinquantadue) **per i soli diritti di comproprietà in ragione di 1/3**, confinante con Lotti 1-2-3-6, altro terreno di urbanizzazione, lotti già edificati, identificati al foglio 55 p.la 597-598-574-574 e al foglio 54 p.lle 376-380-383-385,

Identificato al Catasto Terreni come segue:

Comune di Nonantola, foglio 55:

p.la 584, are 3152, RD Euro 25,52, RA Euro 26,86;

I terreni distinti dalle particelle 356-349 del foglio 54 vengono attribuiti in piena proprietà alla società **Giacobazzi Real Estate Srl** da Project2U Srl e sig. Giacobazzi Roberto, comproprietari per le quote specificate ed in forza dei titoli citati in premessa al capo I del presente atto.

Il terreno distinto dalla particella 584 del foglio 55 viene attribuito in comproprietà in ragione di 1/3 alla società **Giacobazzi Real Estate Srl** da Project2U Srl e sig. Giacobazzi Roberto, comproprietari per le quote specificate ed in forza dei titoli citati in premessa al capo I del presente atto.

Alla società **Giacobazzi Real Estate Srl** è stata attribuita la superficie territoriale reale di mq 1.917,4 (Millenovecentodiciasette/4) corrispondente al 8,9% (Otto/9 per cento) del totale di mq 21.411,5 e la superficie utile complessiva per l'edificazione di mq 395,6 (Trecentonovantacinque/6), corrispondente al 7,4% (Sette/4 per cento) della superficie utile complessiva per l'edificazione totale di mq 5.330.

Sono patti del presente capo:

Tutte le cessioni che precedono sono fatte ed accettate con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi, a corpo, e non a misura, con tutte le relative accessioni e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili ceduti, come dai cedenti si possiede avendo diritto di possedere sulla base dei rispettivi titoli di provenienza e della lottizzazione convenzionata di cui alle premesse.

In particolare nelle attribuzioni dei lotti si intendono comprese le volumetrie e le tipologie di edifici che secondo il piano di lottizzazione convenzionato afferiscono ai lotti medesimi, come ben noto alle parti e dalle stesse accettato.

Ciascuna parte dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata di cui al capo II del presente atto e più volte citata, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

Si intendono reciprocamente costituite tra le parti, fino a quando le relative aree non siano divenute comunali, tutte le necessarie servitù di transito con ogni mezzo, di parcheggio, occupazione provvisoria anche con materiali e attrezzature, di attraversamento con condutture definitive o provvisorie e simili, delle aree destinate a viabilità.

Si intendono altresì costituite, anche ai sensi dell'art. 1062, secondo comma del C.C., tutte le servitù nascenti dalla lottizzazione dei terreni e quelle particolarmente inerenti alla realizzazione dei vari edifici (costruzione a distanze inferiori a quelle legali, servitù di veduta, prospetto, aggetto e simili).

I contraenti dichiarano che nelle assegnazioni effettuate sono state rispettate le quote di diritto loro spettanti.

Si rilasciano pertanto reciproche quietanze e scarichi e rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni inerente responsabilità.

I contraenti garantiscono la assoluta ed esclusiva proprietà di quanto rispettivamente ceduto anche con riguardo alla Legge 19 maggio 1975, n.151, in forza dei titoli di provenienza sopracitati, e la sua libertà da trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, diritti comunque spettanti a terzi.

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

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

p.lla 385 (ex p.lla 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.lla 369 (ex p.lla 331 parte, ex p.lla 330 parte, ex p.lla 333 parte, ex p.lla 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.....
(.....).

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) In esecuzione degli accordi di Pianificazione stipulati tra il Comune di Nonantola ed i lottizzanti con atto a ministero Notaio Zivieri in data 16/11/2011 rep.n. 49362/16261, registrato a Modena il 6/12/2011 al n. 18637 serie 1T ed ivi trascritto il 6/12/2011 ai nn. 32994/21372 il Comune di Nonantola si obbliga a:

* promuovere l'avvio delle procedure per l'imposizione di vincolo indiretto finalizzato alla tutela dei terreni di cessione destinati a parco (zone per attrezzature pubbliche di servizio) e al mantenimento dell'inedificabilità degli stessi terreni distinti al foglio 55 particelle 420 (parte) - ora 576 -, 421,422, escludendo la realizzazione di qualsiasi tipo di piazzale di sosta o parcheggio;

* non costituire servitù ad uso pubblico a carico delle aree di loro proprietà senza il preliminare assenso degli stessi, in particolare a carico dell'attuale area recintata su via G. di Vittorio e di cui alla p.lla 27 del foglio 55;

* costituire, una volta acquisita l'area verde del comparto C.2N2 "Villa Emma", la servitù di accesso a favore dei terreni distinti al foglio 55 p.lla 26 (ora p.lla 568) e p.lla 27, attraverso le particelle 258, 420 - ora 576 e 577-,421, 422, nonché attraverso la p.lla 309 (quest'ultima particella erroneamente omessa negli accordi di

pianificazione ma necessaria di fatto per l'esercizio della servitù), garantendo la possibilità di aprire nuovi passi carrai rispetto a quelli già esistenti per il passaggio di automezzi, cicli e pedoni;

* in accordo con Enel Distribuzione S.p.A., proprietaria del terreno distinto al foglio 55 p.lla 349, alla rilocalizzazione della cabina elettrica all'interno del comparto in oggetto.

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 dataprot....., perchè lo alleggi 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.

Per quanto occorrer possa, le parti dichiarano che l'assegnazione dei lotti di cui al capo II è proporzionale alle quote di diritto, tenuto conto della diversa appetibilità della tipologia edilizia assegnata.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Io Notaio ho letto il presente atto alle parti, che lo approvano; scritto parte a macchina con inchiostro indelebile da persona di mia fiducia, e parte a mano da me sufogli, occupa facciate e quanto della presente.

Ora di sottoscrizione:.....