

Provincia di Modena
Comune di Nonantola
Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
COMPARTO EX CANTINA SOCIALE

Approvato con Delibera C.C. n. 72 del 22/04/2010

Modifica al Piano Particolareggiato
ai sensi dell'Art. 11 delle N.T.A.



Proprietà :

COOP Alleanza 3.0
 BORSARI S.p.a.

BORSARI SPA
 Via Di Mezzo, 114/E
 41016 NONANTOLA (Modena)
 C.F. e P. IVA 01352250367

Portelli M. Rosa

Progetto a cura di:



ingegneri riuniti
 Ingegneria Architettura Ambiente

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
 Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
 e-mail: info@ingegneririuniti.it
 http://www.ingegneririuniti.it

Direttore Tecnico: Dott. Ing. Federico Salardi

Associato oice
 Associazione delle organizzazioni di ingegneri
 di architettura e di consulenza tecnico-economica



Emanuele Gozzi

Responsabile di Progetto
Ing. Emanuele Gozzi
 Progetto Architettonico
Arch. Lorenzo Lipparini
Prof. Giorgio Ascari
 Progetto Infrastrutture
Ing. Federico Salardi

Relazione di Progetto

01

Codice Progetto
0006CM9V

Scala

Codice Elaborato
U-00-A-R-01

A	Gennaio 2021	emissione	ga	ll
Rev.	Data	Descrizione revisione	Dis.	Contr.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

0	PREMESSA	pag. 2
1	L'ACCESSO CARRAIO	
1.1	Gli atti di provenienza delle Aree	pag. 3
1.2	La servitù di passaggio	pag. 4
1.3	La modifica al Piano Particolareggiato in merito alla Servitù di Passaggio	pag. 5
2	IL NUMERO DEGLI ALLOGGI	
2.1	I Parametri Urbanistici ed Edilizi	pag. 5
3	LA PROPOSTA DI MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANIO	pag. 7
3.1	Integrazione all'Art. 12 con introduzione del nuovo Art. 12.7	pag. 7
3.2	Modifica all'Art. 11.1	pag. 7
3.3	Integrazione all'Art. 6 con introduzione del nuovo Art. 6.5.3	pag. 7
3.4	Integrazione all'Art. 11.3 con introduzione del nuovo punto g.	pag. 7

0 PREMESSA

La MODIFICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA denominato “EX CANTINA SOCIALE” è effettuata ai sensi dell’ Art. 11 - AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017 ed avente per oggetto: **Piano Particolareggiato di iniziativa privata C3 “Ex Cantina Sociale” – Approvazione Modifica al Piano.**

Essa si rende necessaria a seguito della comunicazione del 30/11/2020, Classificazione: 6.3 – Fascicolo n. 229/2020, dell’AREA TECNICA – Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Nonantola ed avente per oggetto **“Conferenza di servizi semplificata decisoria asincrona (L. 214/90 art. 14 bis) – Richiesta documentazione integrativa al proponente – Comunicazione sospensione termini conferenza”** in merito alla richiesta di Permesso di Costruire (assunta al Protocollo Comunale n. 16775 del 10/10/2020 – Pratica n. 2020/210) inoltrata dalla ditta BORSARI Spa per la “Realizzazione di fabbricato residenziale composto da 8 unità abitative, autorimesse, in comparto “Ex Cantina Sociale – Lotto 4B”.

Detta comunicazione conteneva, tra le richieste di documentazione integrativa da parte dell’**Area Tecnica - Sportello Unico per l’Edilizia – parte tecnica**, prot. n. 20461 del 27/11/2020, le seguenti precisazioni :

1. Visto l’elaborato 01 rappresentante la planimetria generale del lotto, si è rilevata la presenza di un secondo accesso carraio con relativa viabilità di collegamento extra-comparto non rappresentato nelle tavole di Piano Particolareggiato denominato “Ex Cantina Sociale”;
2. Viste le tabelle presenti nelle NTA di Piano Particolareggiato denominato “Ex Cantina Sociale”, si è rilevato il dato sul lotto di intervento configurato per 6 alloggi, nel progetto viene proposto un edificio di 8 alloggi, quindi eccedente il limite previsto.

Tali eccezioni, a nostro avviso, debbono essere necessariamente valutate nell’ambito di una modifica alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, tale da determinare un chiarimento, attraverso l’interpretazione autentica del corpo normativo, nel merito delle questioni sollevate dalla suddetta richiesta di integrazioni, e pertanto viene redatta la presente Relazione Tecnica che illustra nel dettaglio tali chiarimenti.

Per meglio esprimere i concetti necessari per fare chiarezza, vengono esaminati i punti oggetto della citata nota dell’Area Tecnica in maniera distinta e richiamandone la numerazione precedentemente assegnata.

1 L'ACCESSO CARRAIO

Per quanto attiene il primo punto, ovvero «*la presenza di un secondo accesso carraio con relativa viabilità di collegamento extra-comparto non rappresentato nelle tavole di Piano Particolareggiato denominato "Ex Cantina Sociale"*», occorre necessariamente fare riferimento agli atti di provenienza delle aree interessate dalla porzione del Comparto di Piano Particolareggiato sulla quale è stata rilevata la presenza del suddetto accesso carraio e dei "diritti e/o servitù" in essi contenuti.

1.1 Gli Atti di provenienza delle Aree

- In data **26/09/1994** con atto a ministero del Notaio Dott.sa Mara Ferrari (Rep. n. 23196/3925), la società "IMMOBILIARE ROSA di Garuti G. & C. società in accomandita semplice" ha acquisito il complesso immobiliare della società "CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI MODENA Soc. Coop. a r.l." con i patti contenuti nel punto 2) dell'Atto di Compravendita citato, ovvero con «..... *le servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti, nulla escluso od eccettuato, in particolare con i patti di cui all'atto Notaio Zauli Savani in data 9/12/1939 rep. n. 7370/4565 sopraccitato, nulla escluso od eccettuato, che prevede tra l'altro: Il Consorzio acquirente per accedere e recedere dalla Via Fossa Signora avrà diritto di passaggio a piedi e con carri comunque trainate, senza limitazione alcuna, su una carreggiata attualmente esistente sulla restante proprietà del venditore e precisamente sui mappali 2567 A) – 2566 C), carreggiata che parte dalla strada Comunale Fossa Signora e porta alla proprietà acquistata dal Consorzio e precisamente al mappale 2566 B). Il Consorzio acquirente dovrà contribuire alla manutenzione della carreggiata suddetta in proporzione all'uso.*» **(Allegato A)**
- In data **21/07/2008** con atto a ministero del Notaio Dott. Proc. Guido Vellani (Rep. n. 18.768 – Raccolta n. 9.815), la società "IMMOBILIARE ROSA di Garuti G. & C. società in accomandita semplice (in liquidazione)" ha assegnato il complesso immobiliare proveniente dall'acquisizione del 26/09/1994 (di cui al punto precedente) ai soci unici BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO, in comunione indivisa in quote uguali tra loro, con i patti contenuti nel punto 3) dell'Atto di Compravendita sopraccitato, ovvero : « *Le porzioni immobiliari assegnate sono date ed accettate a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio e pertinenza, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive esistenti e competenti, con i patti ed i limiti, se e in quanto attinenti, convenuti o richiamati nei sopraccitati titoli di provenienza, che la parte assegnataria dichiara di ben conoscere ed accettare.*» **(Allegato B)**
- In data **10/03/2011** con atto a ministero del Notaio Dott. Proc. Guido Vellani (Rep. n. 20.653 – Raccolta n. 11.359), i sigg. BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO hanno venduto alla società "BORSARI S.P.A." il complesso immobiliare proveniente dall'Atto del 21/07/2008 (di cui al punto precedente) con i patti contenuti nel punto 3)

dell'Atto di Compravendita sopraccitato, ovvero : « *Gli immobili in oggetto sono ceduti ed acquistati a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio e pertinenza, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive esistenti e competenti, con i patti ed i limiti, se e in quanto attinenti, convenuti o richiamati nei sopraccitati titoli di provenienza, che la parte assegnataria dichiara di ben conoscere ed accettare.*» (Allegato C)

Nel medesimo atto avviene uno scambio di aree, tese alla definizione delle nuove proprietà tra i due soggetti attuatori del Piano Particolareggiato (BORSARI S.P.A. e COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA), che porta alla definizione del nuovo assetto proprietario recepito nella convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "EX CANTINA SOCIALE" Via Provinciale Ovest S.P.14 e Via Fossa Signora, stipulata il 15/06/2011 a ministero del Dr. ANNA MARIA CESERANI, Notaio in Castelfranco Emilia con Rep. n. 57352/19366.

- In data **28/09/2016** con atto a ministero del Notaio Dott. Domenica Perseo (Rep. n. 5044 – Raccolta n. 2259), la società "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" (Ex COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA) hanno venduto alla società "BORSARI S.P.A." « *le aree urbane prive di sovrastanti fabbricati, identificate al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 43 mappali: 374 area urbana di mq. 1906 e 375 area urbana di mq. 1130. In confine con mappale 376, mappale 368 e mappale 373, salvo se altri. Con i diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge o titolo di provenienza. Gli immobili come sopra sono trasferiti a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ben noto alla parte acquirente, con i loro accessori, accessioni, impianti e pertinenze, con tutti i diritti, azioni, ragioni usi ed eventuali servitù attive e passive inerenti ed esistenti, come pervenuti alla parte venditrice in forza del titolo di provenienza sotto indicato e con particolare riferimento a quelle contenute e/o richiamate nell'atto a ministero Notaio Mara Ferrara del 26.09.1994 rep. 23196, registrato a Mirandola in data 17.10.1994 al n. 1007 e trascritto a Modena in data 18.10.1994 all'art. 12097, a cui le parti fanno rinvio dichiarando di conoscerne il contenuto.*» (Allegato D)

Con tale Atto la società "BORSARI S.P.A." è divenuta proprietaria dell'intera potenzialità edificatoria Residenziale del Comparto Urbanistico, da svilupparsi nei Lotti contraddistinti (negli elaborati di Piano Particolareggiato e nell'Allegato 7 delle NTA del Piano stesso) dai numeri **3a, 3b, 4a e 4b**.

1.2 La servitù di passaggio

Come si può quindi evincere dagli atti di provenienza delle aree, che costituiscono il Comparto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "EX CANTINA SOCIALE", **esiste ed è tuttora efficace** un diritto alla SERVITU' DI PASSAGGIO in favore del Mappale 373 del Foglio 43 derivante dall'Atto di acquisizione ministero

del Notaio Dott.sa Mara Ferrari (Rep. n. 23196/3925) del **26/09/1994**, che consente :« per accedere e recedere dalla Via Fossa Signora avrà diritto di passaggio a piedi e con carri comunque trainate, senza limitazione alcuna, su una carreggiata attualmente esistente sulla restante proprietà del venditore e precisamente sui mappali 2567 A) – 2566 C), carreggiata che parte dalla strada Comunale Fossa Signora e porta alla proprietà acquistata dal Consorzio e precisamente al mappale 2566 B). Il Consorzio acquirente dovrà contribuire alla manutenzione della carreggiata suddetta in proporzione all'uso.»

La richiesta di Permesso di Costruire (assunta al Protocollo Comunale n. 16775 del 10/10/2020 – Pratica n. 2020/210) inoltrata dalla ditta BORSARI S.P.A. per la “Realizzazione di fabbricato residenziale composto da 8 unità abitative, autorimesse, in comparto “Ex Cantina Sociale – Lotto 4b”, **afferma la volontà di usufruire e di conservare tale diritto**, prevedendo di fatto un accesso carraio (quello riscontrato in eccesso nell'istruttoria del progetto) dal Mappale 353 Subalterno 4 del Foglio 43 (ex mappale 2567 A e ex mappale 2566 C) che porta al Mappale 373 del Foglio 4 (ex mappale 2566 B – parte) quale **Lotto 4b** individuato dal Piano Particolareggiato.

1.3 La Modifica al Piano Particolareggiato in merito alla Servitù di Passaggio

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “EX CANTINA SOCIALE”, sia nella sua stesura originaria approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010, che nell'Aggiornamento approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017, NON INDIVIDUA ESPLICITAMENTE gli accessi ai Lotti Residenziali ipotizzati dal Piano stesso, ma allo stesso tempo NON PUO' costituire una violazione e tanto meno una soppressione ai diritti acquisiti ed esplicitati negli atti di provenienza delle aree a formazione del Comparto di Piano.

La presente MODIFICA al Piano vuole pertanto sancire, anche a livello di Piano Urbanistico Attuativo, la conferma del DIRITTO DI PASSAGGIO più volte richiamato, consentendo per il Lotto individuato dal Piano Particolareggiato con il **numero 4b**, **l'accesso carraio anche dal Mappale 353 Subalterno 4 del Foglio 43**, in virtù dei patti contenuti negli atti di provenienza di tali aree.

Tale modifica non ha ricadute e ripercussioni sulle Opere Urbanizzative del Comparto in quanto le aree interessate dalla servitù ne sono escluse, fermo restando il concorso, da parte della proprietà del Mappale 373 del Foglio 4, alla manutenzione della “carreggiata” viaria, così come contenuto sempre nei patti degli atti citati.

2 IL NUMERO DEGLI ALLOGGI

Per quanto attiene il secondo punto, ovvero « *Viste le tabelle presenti nelle NTA di Piano Particolareggiato denominato “Ex Cantina Sociale”, si è rilevato il dato sul lotto di intervento configurato per 6 alloggi, nel progetto*

viene proposto un edificio di 8 alloggi, quindi eccedente il limite previsto.», occorre anche in questo caso fare chiarezza su quanto riportato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato “EX CANTINA SOCIALE”, sia nella sua stesura originaria approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010, che nell’Aggiornamento approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017.

3.1 I Parametri Urbanistici ed Edilizi

I Parametri Urbanistici ed Edilizi, presi a riferimento per la redazione del Piano Particolareggiato, attingono dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente al momento dell’Approvazione del Piano stesso e della stipula della Convenzione Urbanistica (Variante Specifica al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 13/05/2010).

Tali parametri individuano nella **sola superficie utile edificabile (SU)** la capacità insediativa nel Comparto, stabilendone (sulla capacità totale) le percentuali da attribuire sia alle Funzioni Terziarie, che alle Funzioni Residenziali, rapportando solamente ad essa le dotazioni territoriali da assolvere in termini di legge.

La Tabella 2 dell’Art. 6.3.1 delle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato (nell’Aggiornamento approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 121 del 12/09/2017) ipotizza complessivamente per il Comparto **n. 27 alloggi**, ripartendoli (sempre ipoteticamente) nei **4 Lotti** individuati, ipotizzando una SU INFERIORE rispetto alla potenzialità edificatoria ammessa nel Comparto, e sempre da realizzarsi nei lotti residenziali individuati dagli elaborati di Piano vigente. La SU così ridotta viene portata complessivamente mq. 3.197, demandando ad una successiva delocalizzazione il 50% della potenzialità edificatoria massima ammessa, ovvero mq. 3.197 (50% di mq. 6.394 di SU) e sempre secondo gli accordi di Convenzione (Art. 11 comma 6).

Le suddette Norme di Piano pertanto NON STABILISCONO L’OBBLIGATORIETÀ DI OSSERVANZA al suddetto numero di alloggi per la SU prevista (tanto che a dimostrazione di ciò il Piano originario con una potenzialità edificatoria del 100% della SU ammessa, ipotizzava complessivamente n. 80 alloggi) ma ne formulano una ipotesi/proposta che sarà definita nelle successive richieste di Permesso di Costruire.

Tale **variazione** inoltre risulta **ININFLUENTE** in merito alle Dotazioni Territoriali, le quali (calcolate in funzione della SU edificabile ammessa, ovvero 6.394 mq.) sono state integralmente ritrovate, realizzate e cedute nell’ambito del Comparto.

Pertanto la **variazione in incremento** del numero degli alloggi ipotizzati dal Piano NON DETERMINA “una modifica che incida sul dimensionamento globale degli insediamenti e sulla dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi per servizi di interesse collettivo” tale da costituire Variante al Piano Particolareggiato, da approvare con le procedure disciplinate dall’art. 21 della L. R. 47/1978 e s.m..

3 LA PROPOSTA DI MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Al fine di rendere maggiormente chiara ed inequivocabile, anche per il futuro, l'esatta interpretazione autentica della Norma in merito alle questioni emerse dalla comunicazione del 30/11/2020, Classificazione: 6.3 – Fascicolo n. 229/2020, dell'AREA TECNICA – Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nonantola, si propone pertanto la presente MODIFICA del Testo delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Piano Particolareggiato, ad esplicitazione di quanto emerso dall'istruttoria dei progetti citati.

Si propone pertanto :

3.1 Integrazione all'Art. 12 con introduzione del nuovo Art. 12.7

Introduzione in coda all'Art. 12 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO del nuovo articolo:

Art. 12.7 *Per quanto riguarda il Lotto contraddistinto dalla **lettera 4b**, negli elaborati di Piano Particolareggiato, al fine di garantire i patti contenuti negli atti di provenienza della porzione immobiliare (area) identificata catastalmente al foglio 43, mappale 373 e costituente parte integrante del Comparto Urbanistico, è consentito, in sede di richiesta di Permesso di Costruire, prevedere l'accesso carrabile e pedonale al Lotto anche dal mappale 353, subalterno 4. Il tutto in forza dei diritti acquisiti ed esplicitati negli atti di provenienza delle suddette aree. (Allegato 9)*

3.2 Modifica all'Art. 11.1

Modifica all'Art. 11 **AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE :**

Art. 11.1 *Le modifiche conseguenti alle progettazioni esecutive che non costituiscono variante al Piano Particolareggiato, secondo le definizioni di cui all'articolo 10, comportano comunque l'aggiornamento degli elaborati di piano attraverso formale presa d'atto da parte **della Giunta Comunale del Consiglio Comunale**.*

3.3 Integrazione all'Art. 6 con introduzione del nuovo Art. 6.3.5

Introduzione in coda all'Art. 6 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI del nuovo articolo:

Art. 6.3.5 *Per quanto riguarda il Numero degli Alloggi ipotizzato, essi dovranno generalmente, ma non necessariamente, corrispondere a quella dichiarata nella precedente **Tabella 2**, fermo restando che il carico insediativo massimo per alloggi ammesso nel comparto è stabilito in **40 abitazioni**.*

3.4 Integrazione dell'Art. 11.3 con introduzione del nuovo punto g.

Introduzione di un nuovo punto in coda all'Art. 11 **AGGIORNAMENTI PLANIVOLUMETRICI CONSEGUENTI ALLE PROGETTAZIONI ESECUTIVE :**

- g. modifica al numero degli alloggi (in incremento e/o in riduzione rispetto a quanto ipotizzato dal Piano Particolareggiato nella Tabella 2 delle presenti Norme) fermo restando il carattere architettonico e planivolumetrico degli organismi individuati, della tipologia edilizia (linea, torre, ecc.) e il ritrovamento degli standard a parcheggio pertinenziale.*



ALLEGATO 1
Comunicazione del 30/11/2020
Classificazione: 6.3 - Fascicolo n. 229/2020
del'AREA TECNICA
Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di Nonantola

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



COMUNE DI NONANTOLA

PROVINCIA DI MODENA

Via Marconi n. 11 - 41015 NONANTOLA (MO)

Tel. 059/896511 Fax 059/546290 - comune.nonantola@cert.comune.nonantola.mo.it

C.F. 00237070362 - P.I. 00176690360

L:\Docass\conce\2020_210 SOSPENSIONE CDS.docx

AREA TECNICA - Sportello Unico per l'Edilizia

Sede provvisoria: Via Vittorio Veneto, 85

istr. Tecnico DI MAIO GIULIO

Classificazione: 6.3 - Fascicolo n. 229/2020

Pratica n. 2020/210

Nonantola li 30/11/2020

Al procuratore speciale incaricato dalla proprietà

EGR. Ingegnere FREGNI SIMONE

Pec : simone.fregni@ingpec.eu

Ai sotto indicati Enti

Sorgeacqua srl

Pec: sorgeacqua@postecert.it

**OGGETTO: Conferenza di servizi semplificata decisoria asincrona (L. 214/90 art. 14 bis) –
Richiesta documentazione integrativa al proponente
Comunicazione sospensione termini conferenza**

In relazione alla documentazione

assunta al protocollo comunale: n. 16775	10.10.2020
pratica edilizia N.	2020/210 PERMESSO DI COSTRUIRE
intestata a :	BORSARI SPA
intervento di:	Realizzazione di fabbricato residenziale composto da 8 unità abitative, autorimesse, in comparto "Ex Cantina Sociale - lotto 4B"
ubicazione – Nonantola	VIA PASOLINI P. PAOLO - Fg. 43 Map. 373

Richiamata la lettera di convocazione della conferenza di servizi del 22/10/2020, con protocollo comunale n. 17731 e di trasmissione atti ai soggetti coinvolti;

Visto quanto disposto relativamente, alle competenze dei dirigenti, dagli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 267/2000 (T.U. leggi sull'ordinamento degli enti locali) e dal Regolamento Comunale sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto il Decreto sindacale del 01/04/2020, prot. com.le n. 5728, di assegnazione temporanea delle funzioni di direttore dell'Area Tecnica;

A) Si comunica che sono pervenute le seguenti richieste di documentazione integrativa, in merito alle quali si invita il procuratore speciale a provvedere:

Area tecnica – Sportello Unico per l'Edilizia – parte tecnica; – prot. n. 20461 del 27/11/2020, con esito Sospeso con richiesta documentazione integrativa:

Visto l'elaborato 02 rappresentante la sezione dell'edificio, preso atto che si tratta di intervento all'interno di piano particolareggiato la cui convenzione risale ad epoca precedente l'entrata in vigore delle D.T.U. (dgr 279/2010) e che pertanto risultano vigenti le definizioni inerenti al R.E.C. e alle N.T.A. di P.R.G. risalenti al periodo della convenzione, si è rilevata una altezza del fabbricato pari a 12,84 mt, rispetto ad un limite di altezza di comparto massima pari a 12, 50 mt;

Visto l'elaborato 01 rappresentante la planimetria generale del lotto , si è rilevata la presenza di un secondo accesso carraio con relativa viabilità di collegamento extra-comparto non rappresentato nelle tavole di piano particolareggiato denominato "Ex Cantina Sociale".

Viste le tabelle presenti nelle NTA di piano particolareggiato denominato "Ex Cantina sociale", si è rilevato il dato sul lotto di intervento configurato per 6 alloggi, nel progetto viene proposto un edificio di 8 alloggi, quindi eccedente il limite previsto.

A fronte dei tre punti sui quali necessita una modifica progettuale , si propone la sospensione dei termini della Conferenza dei servizi con richiesta di integrazione documentale e di eventuale modifica del piano particolareggiato.

B) Si evidenzia che:

Stante la necessità di richiedere l'inoltro di documentazione integrativa, come sopra indicato, il procedimento mediante conferenza di Servizi in oggetto è **sospeso, a partire dalla data della presente comunicazione.**

L'iter procedimentale **riprenderà** a decorrere **dalla presentazione della documentazione richiesta**, che dovrà pervenire **entro 30 giorni dalla data di ricezione della presente**, con conseguente ri-determinazione dei termini indicati alle lettere b) ed e) di cui alla suddetta lettera di convocazione del 22/10/2020.

In caso di mancata presentazione della documentazione nei tempi richiesti, il procedimento in oggetto verrà archiviato per manifestazione di mancato interesse al suo proseguimento.

Per informazioni o chiarimenti in merito alla presente comunicazione, nonché per l'esercizio dei diritto di accesso ai documenti inerenti il procedimento è possibile rivolgersi:

COMUNE DI NONANTOLA – MO

Area Tecnica - Sportello Unico Edilizia – Via V. Veneto 85

Referenti

ing. Giulio Di Maio – istruttore tecnico: 059/896676

Direttore d'Area Tecnica - Responsabile procedimento Geom Gianluigi Masetti – 059/896670

IMPORTANTE: TRASMISSIONE DI ATTI/PARERI UNICAMENTE AL SUE

Tutti gli atti istruttori e i pareri tecnici debbono essere comunicati in modalità telematica dagli organismi competenti allo Sportello Unico Edilizia – SUE- secondo quanto previsto dall'art. 47 del D.Lgs. 82/05 e s.m.ei. Solo apponendo la firma digitale si ottiene l'immodificabilità del documento, requisito necessario ai fini della conservazione degli atti e, pertanto, la trasmissione in via digitale delle autorizzazioni / pareri / nulla osta dovrà avvenire con apposizione di firma digitale ed inviata a mezzo Pec.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE D'AREA TECNICA
Responsabile del procedimento
Geom. Gianluigi Masetti

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82, art. 24 comma 2 e norme collegate.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

La presente costituisce copia analogica di documento sottoscritto digitalmente, assunto al protocollo comunale n.

..... del

(luogo)

(data)

(nome e cognome)

(qualifica)

(firma)



ALLEGATO A
Acquisizione da parte di IMMOBILIARE ROSA SaS
del complesso immobiliare Ex Consorzio Agrario
(Atto a ministero del Notaio Dott.sa Mara Ferrari - del 26/09/1994)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3

Repertorio numero 23196/3925



COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantaquattro, il giorno venti
sei ----- del mese di settembre.

26 - 9 - 1994

In Modena, Strada Nazionale del Canaletto Sud n. 75.

Davanti a me Dott. **MARA FERRARI**, Notaio iscritto nel

Ruolo del Distretto Notarile di Modena, con residen-

za in Finale Emilia, sono comparsi i signori:

- **PALMIERI ALFONSO**, nato a San Prospero sulla Sec-

chia il 15/7/1941 (quindici luglio millenovecentoqua-

rantuno), domiciliato a San Prospero sulla Secchia,

via Viazza, n. 76, agricoltore;

- **BENATTI geom. TONINO**, nato a San Possidonio il

24/8/1933 (ventiquattro agosto millenovecentotren-

tate), domiciliato a Modena, via Ventimiglia, n.

66, dirigente d'azienda;

i quali dichiarano di agire nel presente atto non in

proprio, ma esclusivamente nella loro qualità rispet-

tivamente di Presidente del Consiglio di Amministra-

zione e di Direttore del "CONSORZIO AGRARIO PROVIN-

CIALE DI MODENA Soc. Coop. a r.l.", con sede a

Modena, Strada Nazionale del Canaletto Sud, n. 75,

(codice fiscale: 00157180365), iscritta presso il

REGISTRATO A MIRANDOLA

In data 17/10/1994

al N. 1007

L. 13.255.000 di cui

L. 150.000 per trascr.

L. 12.800.000 per INVIM

ESEGUITA LA TRASCRIZIONE

NELLA CONSERVATORIA DEI

REGISTRI IMMOBILIARI

DI MODENA IL 18/10/1994

AL N. DEL REG. PART.

12097

IL NOTAIO

Tribunale di Modena al n. 810 Registro Società, a quanto infra debitamente autorizzati in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data __ 11/5/1994, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera A), dispensatamene la lettura, a norma degli artt. 23 e 27 del vigente statuto sociale, come anche risulta da certificato del Tribunale di Modena rilasciato in data 30/8/1994, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera B), dispensatamene la lettura, e quindi in nome, per conto e nell'interesse del Consorzio stesso;

- GARUTI GIULIANO, nato a Nonantola il 6/5/1946 (sei maggio millenovecentoquarantasei), domiciliato a Ravarino, via S. Rocco, n. 176/A, artigiano; codice fiscale dichiarato: GRT GLN.46E06 F930I; il quale dichiara di agire nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di unico socio accomandatario e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE ROSA di Garuti G. & C. - Società in accomandita semplice", con sede a Ravarino (Modena), via S. Rocco, n. 176/A, capitale sociale di f. 40.000.000= (quarantamiloni), iscritta presso il Tribunale di Modena al n. 31033 Registro Società, a quanto infra debitamente autorizzato in

forza dei poteri a lui conferiti dall'art. 7
dell'atto costitutivo e quindi in nome, per conto e
nell'interesse della stessa (codice fiscale: 0191240
0361).

Componenti della cui identità personale io Notaio so
no certo, i quali, previa concorde rinuncia da essi
fatta con il mio consenso all'assistenza dei te-
stimoni, convengono e stipulano quanto segue:

La società "CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI MODENA
Soc. Coop. a r.l.", con sede a Modena, a mezzo dei
suoi qui costituiti legali rappresentanti, a ciò
debitamente autorizzati,

V E N D E

alla società "IMMOBILIARE ROSA di Garuti G. & C.
società in accomandita semplice", con sede a Ravarino, che ac-
cetta ed acquista a mezzo come sopra, il seguente immobile:
- Complesso immobiliare costituito da fabbricato da
terra a tetto ad uso magazzino, uffici, servizi,
civile abitazione con separati fabbricati ad uso
deposito lubrificanti, silos e locale pompa e circostante
area cortiliva, in unico corpo, il tutto posto in
Nonantola, via Fossa Signora, n. 7, nei confini
complessivamente con: ragioni Barbieri, Ferrari,
Cantina Sociale di Nonantola, Uzzielli, Tre Stelle
Arredamenti s.n.c., salvi ecc..



Il complesso immobiliare in oggetto risulta così identificato al Catasto di Nonantola, --- giusta le combinate risultanze del certificato catastale e del Modello D) presentato all'U.T.E. di Modena l'1/12/1989 prot. n. 9689 nonché tipo mappale presentato all'U.T.E. di Modena il 14/11/1989 n. 4278 che in copia si allega al presente atto sotto la lettera C), dispensatamenè la lettura:

N.C.E.U.:

partita 106 foglio 43 mappali:

{ 126 via Fossa Signora n. 7 *localet pompe*

{ 127 *Deposito 106*

{ 128/1 (sub uno) *abitazione nel giardino*

128/2 (sub due) via Fossa Signora, n. 7 *abitazione nel giardino*

N.C.T.: giusta le combinate risultanze del certificato catastale e del tipo mappale allegato sub C) al presente atto:

partita 1578 foglio 43 mappale

129 di are 5.60 R.D.L. 14.338 R.A.L. 10.080.

Si precisa che è compresa nella presente compravendita e nel prezzo di cui infra l'area cortiliva identificata al N.C.E.U. di Nonantola al foglio 43 mappale 128/3 (sub tre) come bene comune non

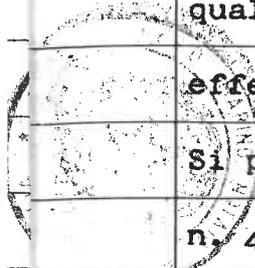
censibile corte comune al mappali 128/1 (sub uno),
128/2 (sub due), 126-127, il tutto giusta elaborato
planimetrico presentato all'U.T.E. di Modena, al
quale le parti fanno espresso riferimento ad ogni
effetto.

Si precisa che in forza del sopracitato tipo mappale
n. 4278 del 14/11/1989 il mappale 129 è stato fuso
nel mappale 128 del foglio 43.

Si dà atto che l'immobile in oggetto è stato
costruito dalla società alienante su terreno
pervenutole per atto Notaio Zauli Sajani Italo Regio
di Modena in data 9/12/1939 rep. n. 7370/4565
registrato a Modena il 13/12/1939 n. 987 vol. 244
trascritto a Modena il 16/12/1939 n. 4543 part..

Il prezzo della presente compravendita è convenuto,
come i componenti mi dichiarano, in complessive f.
650.000.000= (seicentocinquantamiloni) più I.V.A.,

somma che la parte alienante, a mezzo come sopra,
dichiara di avere già ricevuto dalla parte



acquirente, cui rilascia ampia quietanza di saldo prezzo con rinuncia ad ogni eccezione.

PATTI

1) - Il possesso ad ogni effetto attivo e passivo a favore ed a carico della parte acquirente si dà a decorrere da oggi stesso.

2) - Il complesso immobiliare in oggetto è venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni annesso, connesso, accesso, recesso, adiacenza, pertinenza, accessione, fissi, infissi, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive se legalmente esistenti e competenti, nulla escluso od eccettuato, in particolare con i patti di cui all'atto Notaio Zauli Sajani in data 9/12/1939 rep. n. 7370/4565 sopracitato, nulla escluso od eccettuato, che prevede fra l'altro:

"La restante proprietà Uzzielli avrà diritto di continuare a scolare le acque attraverso la proprietà venduta, con facoltà però del Consorzio compratore di modificarne il percorso nelle forme e nei modi che il Consorzio riterrà utile stabilire a suo insindacabile giudizio.

Il Consorzio potrà anche togliere l'attuale tubazione avente un percorso da ovest a est, tubazione

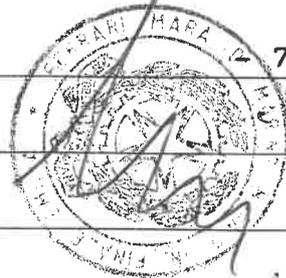
che sottopassa il fabbricato ex fornace nella sua parte verso nord.

Il Consorzio acquirente per accedere e recedere dalla Via Fossa Signora avrà diritto di passaggio a piedi e con carri comunque trainati e, senza limitazione alcuna su carreggiata attualmente esistente sulla restante proprietà del venditore e precisamente sui mappali 2567 A) - 2566 C) carreggiata che parte dalla strada Comunale Fossa Signora e porta alla proprietà acquistata dal Consorzio e precisamente al mappale 2566 B).

Il Consorzio acquirente dovrà contribuire alla manutenzione della carreggiata suddetta in proporzione dell'uso.

Il venditore si riserva il diritto di servirsi del pozzo posto nella proprietà venduta, resta però in facoltà del Consorzio compratore di chiudere il passaggio di accesso al pozzo della proprietà Uzzielli e anche di chiudere il pozzo stesso, in tali casi il venditore provvederà a sue spese alla derivazione d'acqua dal pozzo con tubazione o altro.

Il Consorzio non si impegna di mantenere in piena efficienza il pozzo stesso per modo che non avrà alcun obbligo di risarcimento di danno, nel caso che il pozzo venisse a seccarsi o altro.".



3) - La parte alienante garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza, e la libera disponibilità dell'immobile qui venduto e la libertà dello stesso da oneri reali, censi, decime, livelli, ipoteche, ad eccezione di quanto infra, usufrutti, trascrizioni ostative, privilegi di ogni natura, anche fiscali e garantisce pure da evizione e da molestie in largo senso di legge.

La parte alienante dichiara e la parte acquirente prende atto che sull'immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca iscritta a Modena il 26/11/1990 n. 3932 part. in rinnovazione dell'ipoteca iscritta a Modena il 28/11/1970, n. 1678 part.; ipoteca iscritta a Modena il 23/4/1974 n. 713 part.; ipoteca iscritta a Modena il 23/4/1974, n. 717 part.; ipoteca iscritta a Modena il 4/7/1979 n. 2056 part.; ipoteca iscritta a Modena il 7/6/1983 n. 1732 part.; ipoteca iscritta a Modena il 18/3/1988 n. 841 part.; ipoteca iscritta a Modena il 9/5/1988 n. 1328 part.; ipoteca iscritta a Modena il 27/5/1989 n. 1588 part.; ipoteca iscritta a Modena il 27/5/1989 n. 1589 part.; ipoteca iscritta a Modena il 21/6/1989 n. 1863 part.; ipoteca iscritta a Modena il 19/1/1983 n.175 part.; ipoteca iscritta a Modena il 19/1/1986 n. 176 part.; ipoteca iscritta a Modena l'8/1/1985 n.

51 part.; ipoteca iscritta a Modena il 27/5/1989 n.1590 part.

- 9 -

tutte a favore del Meliorconsorzio S.p.A. con sede a Roma.

La parte alienante si obbliga a cancellare dette ipoteche dall'immobile in oggetto a propria cura e spese nel più breve tempo possibile, garantendo la parte acquirente da qualsiasi pregiudizio potesse derivarle al riguardo.



4) - Con riferimento al disposto dell'art.40 della legge 28/2/1985,n.47 e successive modificazioni, i signori Palmieri Alfonso e Benatti Tonino, in nome e per conto del Consorzio Agrario Provinciale di Modena soc. coop. a r.l., con sede a Modena, nella loro predetta veste, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 legge 4/1/1968, n.15, dichiarano che le opere relative alla costruzione dei fabbricati in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967. Sempre con riferimento alla suddetta legge n. 47/1985, la parte alienante a mezzo come sopra dichiara:

- che nei fabbricati in oggetto sono state eseguite opere in forza di licenza edilizia rilasciata dal Sindaco di Nonantola in data 19/5/1972 prot.n.4014 reg.n.288 e successiva variante rilasciata dal Sindaco di Nonantola in data 28/6/1974 prot.n. 4799 Reg.n.140;

- che sono state eseguite opere in forza di concessione edilizia rilasciata il 1/12/1980 prot.n.8035 Reg.n.273 e successiva concessione edilizia rilasciata il 1/3/1985 prot.n.4629/84 Reg.

n.125/84;

- che sono state eseguite opere in forza di concessione edilizia rilasciata l'11/2/1981 prot.n.628 Reg.n.11;

- che sono state eseguite opere in forza di autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco di Nonantola in data 27/10/1983

n.210 anno 1983 n.210 anno 1983 prot.n.8643/1983, autorizzazione edilizia rilasciata in data 10/10/1985 prot.n.8370/85 reg.n.

223/85 anno 1985; autorizzazione provvisoria rilasciata dal

Sindaco di Nonantola in data 18/7/1990 n.118 anno 1990;

- che sono state eseguite nei fabbricati in oggetto opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Nonantola una concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art.35 della predetta legge in data 5/4/1990 prot.gen.n.3937/86, le cui opere

sono state dichiarate agibili dal 5/4/1990 con provvedimento del Sindaco di Nonantola.

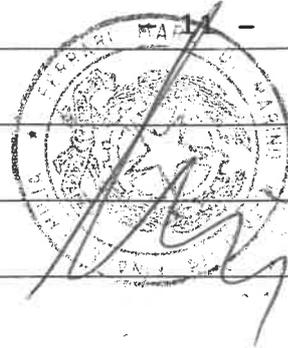
La parte alienante a mezzo come sopra dichiara e garantisce che ad eccezione di quanto sopra precisato non sono state eseguite altre opere tali da richiedere licenze, concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della predetta legge n.

47/1985 e che il complesso immobiliare in oggetto

non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della predetta legge n.47/1985 e garantisce pertanto la regolarità urbanistica di quanto qui compravenduto.

Con riferimento al disposto dell'art. 18 legge 28/2/

1985, n. 47, la parte alienante a mezzo come sopra mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto rilasciato dal competente Sindaco di Nonantola in data 15/9/1994 prot.n. 11115/94 che io Notaio allego al presente atto sotto la lettera D), dispensatamene la lettura.



La parte alienante a mezzo come sopra mi dichiara che successivamente al rilascio del certificato suddetto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

5) - La parte alienante a mezzo come sopra, rinuncia all'ipoteca legale che potesse nascere dalla trascrizione del presente atto e dispensa il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da qualsiasi iscrizione d'ufficio, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

6) - Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della parte acquirente.

La parte alienante a mezzo come sopra dichiara che la presente cessione è soggetta ad I.V.A.

Le parti chiedono pertanto a mezzo come sopra l'applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali.

La parte alienante a mezzo come sopra dichiara di avere emesso fattura nei modi e con le aliquote

previste dalle leggi, dando atto al proposito che la parte acquirente ha già provveduto al pagamento dell'I.V.A.

7) - Con riferimento al disposto dell'art. 3 comma

13 ter legge 26/6/1990, n. 165, i signori Palmieri

Alfonso e Benatti Tonino in nome e per conto del

"Consorzio Agrario Provinciale di Modena Soc. coop.

a r.l.", con sede a Modena nella loro rispettiva

veste, previa ammonizione sulla responsabilità

penale cui possono andare incontro in caso di

dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 legge

4/1/1968, n. 15, dichiarano che il reddito fondiario

della unità immobiliare urbana in contratto identificata

al foglio 43 mappale 128/2 (due) è stato dichiarato nell'ul

tima dichiarazione dei redditi della società alienante, per la

quale alla data odierna è scaduto il termine di presentazione;

mentre il reddito delle unità immobiliari urbane in contratto

identificate al foglio 43 mappali 126 - 127 e 128/1 (uno) non

è stato dichiarato dalla società alienante nell'ultima sua di-

chiarazione dei redditi per la quale alla data odierna è scadu

to il termine di presentazione in quanto trattasi di beni stru

mentali per l'esercizio dell'impresa e come tali inseriti nel

registro degli inventari ai sensi dell'art. 2217 Codice Civile.

8) - La parte acquirente a mezzo come sopra si obbliga per sè ed aventi causa a non esercitare nell'immobile oggetto del presente atto, attività similari all'attività di commercio di prodotti per l'agricoltura attualmente esercitata dalla parte alienante nei locali in oggetto ad uso magazzino e ciò per la durata di anni dieci, neppure per interposta persona fisica o giuridica.

Nel caso di violazione di detto obbligo, la parte acquirente a mezzo come sopra si obbliga fin d'ora per sè e propri aventi causa a pagare alla parte alienante una penale pari al 20% (venti per cento) del prezzo di acquisto di cui al presente atto salvo il risarcimento di ulteriori danni. Detta penale non sarà dovuta nel caso la parte acquirente o suoi aventi causa concedessero l'immobile in oggetto o parte di esso in affitto o comunque in uso alla parte alienante.

Per quanto occorrer possa, il signor Garuti Giuliano nella sua predetta veste in nome e per conto della società "Immobiliare Rosa di Garuti, G. — & C. s.a.s.", con sede a Ravarino, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, ai sensi dell'art. 4 legge 4/1/1968, n. 15, dichiara che il reddito



fondario delle unità immobiliari urbane in contratto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi della società per la quale è scaduto il termine di presentazione alla data odierna, in quanto dalla medesima acquistate in data odierna, come risulta dal contesto del presente atto.

9) - Ai soli fini IN.V.IM., la parte alienante a mezzo come sopra mi dichiara che l'immobile in oggetto alla data del 31/12/1992 aveva il valore di £. 650.000.000= (seicentocinquantamiloni).

La parte acquirente si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a concedere in comodato gratuito alla società alienante sino al 28 febbraio 1998 (ventotto febbraio millenovecentonovantotto) tutta la consistenza immobiliare oggetto della presente compravendita ad eccezione dell'appartamento ad uso civile abitazione identificato al N.C.E.U. di Nonantola al foglio 43 mappale 128/2 (due), con l'intesa di anticipare la riconsegna degli immobili concessi in comodato gratuito entro la fine del mese di dicembre millenovecentonovantasette, qualora fossero liberi da cose di proprietà della società alienante.

I componenti nelle loro predette vesti convengono sin da ora che in costanza di contratto di comodato

qualora ne ravvisassero concordemente la convenienza, il comodatario Consorzio Agrario di Modena soc. coop. a r.l., con sede a Modena, trasferirà la sede dell'esercizio della propria attività istituzionale da Nonantola, via Fossa Signora n.7, a Nonantola in una consistenza immobiliare resa disponibile dalla parte comodante, utilizzandola allo stesso titolo sino alla scadenza del contratto.

Resta comunque in facoltà del Consorzio Agrario Provinciale di Modena soc.coop. a r.l., con sede a Modena di rinunciare in qualsiasi momento al contratto di comodato dandone comunicazione al comodante almeno tre mesi prima della data in cui avrà luogo la restituzione del bene ricevuto in comodato, libero da persone e da cose.

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà.

Dattiloscritto per la maggior parte da persona di mia fiducia ai sensi di legge e per il resto scritto da me su tredici pagine e parte fin qui della quattordicesima di quattro fogli di competente carta da bollo e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio nei modi di legge.

F.to Palmieri Alfonso



F.to Tonino Benatti

" Garuti Giuliano

" MARA FERRARI Notaio



ALLEGATO B
Assegnazione da parte di IMMOBILIARE ROSA SaS
del complesso immobiliare Ex Consorzio Agrario
ai Soci Borsari Emer e Garuti Giuliano
(Atto a ministero del Notaio Dott.Proc. Guido Vellani - del 21/07/2008)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



Repertorio n. 18.768-----Raccolta n. 9.815

ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI

della società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)", con sede in Ravarino (MO).

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaotto, il giorno ventuno del mese di luglio -----

----- 21 luglio 2008 -----

In Modena, nel mio Studio in Via dei Servi n. 44. -----

Innanzitutto a me dott. proc. GUIDO VELLANI, Notaio residente in Modena ed iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, sono comparsi i signori: -----

- BORSARI EMER, nato a Nonantola (MO) il 17 maggio 1954, residente a Nonantola (MO), Via Di Mezzo n. 114/1, imprenditore, codice fiscale dichiarato BRS MRE 54E17 F930X; -----

- GARUTI GIULIANO, nato a Nonantola (MO) il 6 maggio 1946, residente a Ravarino (MO), Via S. Rocco n. 176/A, imprenditore, codice fiscale dichiarato GRT GLN 46E06 F930I; -----

i quali dichiarano di intervenire al presente atto sia in proprio che nella loro qualità di unici soci della società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)", con sede in Ravarino (MO), Via San Rocco n. 176/A, capitale sociale di euro 20.658,28 (ventimila-seicentocinquanta virgola ventotto), codice fiscale 01912400361, iscritta al n. 251815 del Repertorio Economico Amministrativo del Registro Imprese di Modena (MO). -----

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali mi dichiarano in via di premessa: -----

- che il capitale sociale della predetta società è suddiviso in quote uguali tra loro; -----

- che il signor GARUTI GIULIANO interviene al presente atto anche nella sua qualità di liquidatore unico della predetta società, tale nominato ed al presente atto autorizzato in forza di atto di scioglimento e messa in liquidazione a mio ministero in data 30 maggio 2008, repertorio n. 18.641/9.708, registrato a Modena (MO) in data 3 giugno 2008 al n. 10.538. -----

Ciò premesso, i comparenti convengono e stipulano quanto segue: -----

La società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)", come sopra rappresentata, -----

----- assegna -----

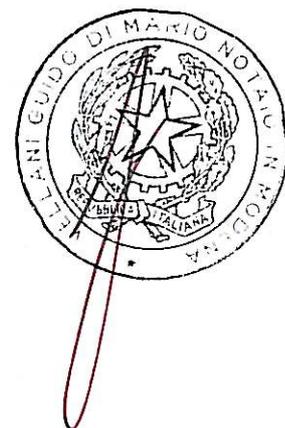
ai signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO, che accettano ad acquistano in comunione indivisa in quote uguali tra loro, quanto segue: -----

1) Piena proprietà di un complesso immobiliare sito in Nonantola (MO), Via Fossa Signora n. 7, costituito da: -----

- un fabbricato ad uso magazzino, uffici, servizi, ed abitazione; --
- due fabbricati ad uso deposito lubrificanti, silos e locale pompa;
- una circostante area cortiliva in proprietà esclusiva. -----

Registrato a Modena
in data 06/08/2008
al n. 16210
serie 1T

Esatti euro 9.359,00



Il tutto confinante in unico corpo con ragioni società "Tre Stelle Arredamenti Snc", ragioni società "Cantina Sociale di Nonantola", ragioni Ferrari, salvo altri. -----
L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): foglio 43, -----
= mapp. 126, Via Fossa Signora n. 7, cat. D/8, rendita euro 9.575,63; -----
= mapp. 127, (graffato al mapp. 126); -----
= mapp. 128, sub. 1 (graffato al mapp. 126); -----
= mapp. 128, sub. 2, Via Fossa Signora n. 7, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, rendita euro 386,05; -----
= mapp. 128, sub. 3 (B.C.N.C. - corte comune ai mapp. 128 subb. 1-2, 126, 127); -----
in forza di denunce di variazione presentata all'U.T.E. di Modena (MO) in data 16 settembre 2004 nn. 21.678 e 21.679, e relativo elaborato planimetrico redatto con riferimento al tipo mappale n. 4.278 del 26 gennaio 1998 (portante soppressione del mapp. 129 e sua fusione con l'attuale mapp. 128). -----
L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)" per compravendita a ministero Notaio Ferrari di Finale Emilia (MO) in data 26 settembre 1994 repertorio n. 23.196/3.925, registrata a Mirandola (MO) in data 17 ottobre 1994 al n. 1.007, trascritta a Modena (MO) in data 18 ottobre 1994 al n. 12.097 part. -----
2) Porzione del fabbricato civile ad uso abitazione sito in Nonantola (MO), Via Niccolò Paganini n. 7, costituita da: -----
- un appartamento al primo piano, composto da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, disimpegno, ripostiglio, bagno e balcone, nei confini: area cortiliva comune su più lati, vano scale comune, salvo altri; -----
- una soffitta al piano sottotetto, nei confini: area cortiliva comune, ragioni Reggiani su due lati, salvo altri; -----
- una autorimessa ed una lavanderia adiacenti al piano terra, nei confini: area cortiliva comune, ragioni Reggiani su due lati, salvo altri. -----
L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): foglio 55, -----
= mapp. 124, sub. 2, Via Niccolò Paganini, p. T, cat. C/6, cl. 8, mq. 32, rendita euro 97,51; -----
= mapp. 124, sub. 5, Via Niccolò Paganini n. 7, p. T-1, cat. A/7, cl. 3, vani 7, rendita euro 867,65; -----
in forza di denunce di variazione presentate all'U.T.E. di Modena (MO) in data 20 settembre 2004 nn. 29.875 e 29.878. -----
L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)" per decreto di trasferimento del Tribunale di Modena (MO) in data 6 maggio 2003 repertorio n. 1.655/2003, registrato a Modena (MO) in data 20 maggio 2003 al n. 2.125, trascritto a Modena (MO) in data 4 giugno 2003 al n. 10.206 part.

3) Appezamento di terreno a destinazione agricola periurbana e viabilità, della superficie di mq. 1.134 (millecentotrentaquattro), senza sovrastanti fabbricati, sito in Finale Emilia (MO), Via Ceresa, nei confini: Via Ceresa, ragioni società "ALF S.r.l.", ragioni società L'Immobilioare S.r.l.", salvo altri. -----
L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Finale Emilia (MO): foglio 59, -----
= mapp. 39, sub. 47 (ente urbano di mq. 1.134); -----
in forza di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Modena (MO) in data 20 giugno 1991 n. 4.394. -----
L'immobile in oggetto è pervenuto alla società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)" per compravendita a ministero Notaio La Rosa di Padova (PD) in data 14 dicembre 1989, repertorio n. 51.715, debitamente registrata, trascritta a Modena (MO) in data 25 gennaio 1990 al n. 1.555 part. -----

----- PATTI -----

1) Gli effetti attivi e passivi delle presenti assegnazioni sono immediati. -----

I comparenti attribuiscono all'immobile in oggetto il complessivo valore di euro 900.000 (novecentomila). di cui euro 650.000 (seicentocinquantamila) per i fabbricati aventi natura strumentale (foglio 43, mapp. 126, 127, 128 sub. 1); euro 200.000 (duecentomila) per i fabbricati ad uso abitazione e relative pertinenze (foglio 43 mapp.128 sub. 2; foglio 55, mapp. 124 subb. 2 e 5); ed euro 50.000 (cinquantamila) per il terreno in Finale Emilia (MO). --
I comparenti riconoscono che le dette assegnazioni corrispondono alle quote ideali spettanti a ciascun condividente, per cui non si fa luogo ad alcun conguaglio. -----

2) Nelle assegnazioni immobiliari di cui al presente atto sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti degli edifici comuni per legge o per destinazione. -----

3) Le porzioni immobiliari assegnate sono date ed accettate a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio e pertinenza, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive esistenti e competenti, con i patti ed i limiti, se ed in quanto attinenti, convenuti o richiamati nei sopracitati titoli di provenienza, che la parte assegnataria dichiara di ben conoscere ed accettare. -----

4) La società assegnante, come sopra rappresentata, garantisce la proprietà, la disponibilità, la legittima provenienza ed il pacifico possesso dei diritti come sopra assegnati, e la loro libertà da oneri di sorta, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione, trascrizioni ostative, pegni ed ipoteche, garantisce pure da evizione e da molestie in largo senso di legge, e che in genere non esiste alcun ostacolo alle presenti assegnazioni. -----

5) Le parti rinunciano all'ipoteca legale, e dispensano il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio dall'iscriverla d'ufficio. -----

6) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte assegnataria. -----

----- DICHIARAZIONI ED ISTANZE -----

A) Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n. 151, il signor BORSA-RI EMER dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, e che la propria quota di partecipazione alla società in oggetto costituisce bene personale in quanto pervenuta-gli per donazione a mio ministero in data 24 novembre 2003 re-
pensorio n. 13.153/6.309, registrata a Modena in data 4 dicem-
bre 2003 al n. 6.422, e successiva divisione a mio ministero in
data 23 dicembre 2003 repertorio n. 13.305/6.404, registrata a
Modena (MO) in data 8 gennaio 2004 al n. 41; il signor GARUTI
GIULIANO dichiara di essere coniugato in regime di comunione
legale dei beni, e che, rivestendo egli la veste di socio accoman-
datario, la propria quota partecipazione alla società in oggetto è
esclusa dalla comunione legale in quanto bene strumentale alla
propria impresa. -----

B) Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, i comparenti di-
chiarano che la costruzione dei fabbricati siti in Nonantola (MO),
Via Fossa Signora n. 7, è stata iniziata anteriormente al 1° set-
tembre 1967, confermando altresì di essere consapevoli della re-
sponsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del
D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. -----

I comparenti dichiarano inoltre che relativamente all'immobile in
oggetto sono state eseguite opere in conformità ai seguenti prov-
vedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Nonantola (MO): --
- licenza edilizia in data 19 maggio 1972 protocollo n. 4.014, e
successiva variante in data 28 giugno 1974 protocollo n. 4.799; -
- concessione edilizia in data 1° dicembre 1980 protocollo n.
8.035, e successiva variante in data 1° marzo 1985 protocollo
n. 4.629/84; -----

- concessione edilizia in data 11 febbraio 1981 protocollo n. 628;
- autorizzazione in data 27 ottobre 1983 protocollo n. 210; -----
- autorizzazione in data 10 ottobre 1985 protocollo n. 8.370/85;
- autorizzazione in data 18 luglio 1990 protocollo n. 118; -----
- concessione in sanatoria in data 5 aprile 1990 protocollo n.
3.937/86, con relativa dichiarazione di agibilità rilasciata dal Co-
mune medesimo in pari data. -----

C) Ai sensi del D.Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, e della Delibe-
ra dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna in
data 4 marzo 2008, n. 156, si allegano al presente atto sotto le
lettere "A", "B" e "C", dispensatamene la lettura dalle parti, gli atte-
stati di qualificazione energetica dei fabbricati costituenti il com-
plesso immobiliare sito in Nonantola (MO), Via Fossa Signora n.
7. -----

D) I comparenti mi consegnano ai sensi del D.P.R. 6 giugno
2001, n. 380, il certificato di destinazione urbanistica relativo al
terreno di pertinenza dei fabbricati siti in Nonantola (MO), Via
Fossa Signora n. 7, rilasciato dal Comune di Nonantola (MO) in
data 11 giugno 2008, protocollo n. 11.032, del quale le parti di-
chiarano di avere preso conoscenza, e che si allega al presente
atto sotto la lettera "D", dispensatamene la lettura dalle parti me-

desime, ed il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in Finale Emilia (MO), rilasciato dal Comune di Finale Emilia (MO) in data 17 giugno 2008, protocollo n. 13.012, del quale le parti dichiarano di avere preso conoscenza, e che si allega al presente atto sotto la lettera "E", dispensatamene la lettura dalle parti medesime. -----

I comparenti dichiarano che, successivamente al rilascio dei certificati suddetti ed a tutt'oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti i detti terreni. -----

E) Ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, i comparenti dichiarano che il fabbricato sito in Nonantola (MO), Via Niccolò Paganini n. 7, è stato costruito in conformità a licenza edilizia rilasciata dal Comune di Nonantola (MO) in data 27 febbraio 1973 protocollo n. 1.105, con relativa dichiarazione di abitabilità rilasciata dal Comune medesimo in data 30 ottobre 1976 protocollo n. 2.224/74. -----

I comparenti dichiarano inoltre che relativamente all'immobile in oggetto sono state eseguite opere relative all'apertura di un nuovo passo carraio in conformità a denuncia di inizio attività presentata al Comune di Nonantola (MO) in data 24 aprile 2002 protocollo n. 6.167/2002, e che per l'immobile in oggetto è stata comunicata la fine lavori con istanza presentata al suddetto Comune in data 19 luglio 2008. -----

I comparenti dichiarano infine che la superficie complessiva dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto è inferiore a 5.000 metri quadrati. -----

F) I comparenti dichiarano di essere edotti in merito alla normativa relativa alla sicurezza degli impianti, prevista dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 gennaio 2008, n. 37. In relazione a quanto sopra, i comparenti dichiarano che gli impianti esistenti non sono a norma ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di sicurezza. -----

La parte assegnataria, preso atto di quanto sopra: -----

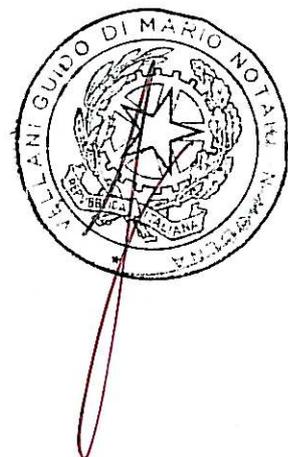
- esonera la società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)" da ogni responsabilità al riguardo rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti; -----

- si obbliga ad adeguarli e ad ottenere le necessarie dichiarazioni di conformità a propria esclusiva cura e spese; -----

- dichiara di farsi integralmente carico dei rischi che possano derivare dalla mancata conformità degli impianti. -----

G) I comparenti chiedono l'applicazione al presente atto delle agevolazioni di cui alla legge 24 dicembre 2007, n. 244, e precisamente l'applicazione dell'imposta di registro in misura dell'1% (uno per cento) e quelle ipotecaria e catastale in misura fissa, e dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 1, comma 129, della legge suddetta. -----

Gli assegnatari richiedono che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale dovute per la assegnazione dei fabbricati ad uso abitazione e relative pertinenze in ogget-



to (foglio 43 mapp.128 sub. 2; foglio 55, mapp. 124 subb. 2 e 5) sia costituita dal valore degli immobili determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131. A tal fine gli assegnatari dichiarano di non agire nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali; che il presente atto ha per oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze; che il valore dei beni suddetti, come sopra determinato, è pari ad euro 170.253 (centosettantamiladuecentocinquantatre). -----

I comparenti danno infine atto di essere soci della società "IMMOBILIARE ROSA DI GARUTI G. & C. - SOCIETA' IN ACCOMANDITA SEMPLICE (in liquidazione)" da data anteriore al 1° gennaio 2008. -----

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto per la maggior parte da persona di mia fiducia e da me completato su dieci pagine e sino qui della seguente di tre fogli bollati, da me letto ai comparenti i quali l'approvano, e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio a norma di legge alle ore 19,30. -----

F.to BORSARI EMER -----

F.to GARUTI GIULIANO -----

F.to GUIDO VELLANI NOTAIO (SIGILLO) -----





ALLEGATO C
Acquisizione da parte di BORSARI S.P.A.
del complesso immobiliare Ex Consorzio Agrario
da Borsari Emer e Garuti Giuliano
(Atto a ministero del Notaio Dott.Proc. Guido Vellani - del 10/03/2011)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



Repertorio n. 20.653 -----Raccolta n. 11.359

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, il giorno dieci del mese di marzo
10 marzo 2011

In Modena, nel mio Studio in Via dei Servi n. 44.

Innanzi a me dott. proc. GUIDO VELLANI, Notaio in Modena ed iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, sono comparsi i signori:

- **BORSARI EMER**, nato a Nonantola (MO) il 17 maggio 1954, residente a Nonantola (MO), Via Di Mezzo n. 114/1, imprenditore, codice fiscale dichiarato BRS MRE 54E17 F930X;

- **GARUTI GIULIANO**, nato a Nonantola (MO) il 6 maggio 1946, residente a Ravarino (MO), Via S. Rocco n. 176/A, imprenditore, codice fiscale dichiarato GRT GLN 46E06 F930I;

- **RASTELLI MARIA ROSA**, nata a Modena (MO) l'11 luglio 1954, residente a Nonantola (MO), Via di Mezzo n. 114/1, imprenditrice, codice fiscale dichiarato RST MRS 54L51 F257G, la quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società **"BORSARI S.P.A."**, con sede in Nonantola (MO), Via di Mezzo n. 114/E, capitale sociale di euro 1.900.000 (unmilionenovecentomila), codice fiscale 01352250367, iscritta al n. 210949 del Repertorio Economico Amministrativo del Registro Imprese di Modena (MO), e quindi in nome e per conto della stessa, al presente atto autorizzata in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 9 marzo 2011;

- **CESARI TINO**, nato a Ferrara (FE) il 7 maggio 1952, residente a Ferrara (FE), Via Fossato di Mortara n. 62, direttore tecnico patrimoniale, codice fiscale dichiarato CSR TNI 52E07 D548C, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della società **"COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA"**, con sede in Modena (MO), frazione Freto, Viale Virgilio n. 20, codice fiscale 00162660369, iscritta al n. 2701 del Repertorio Economico Amministrativo del Registro Imprese di Modena (MO), e quindi in nome e per conto della stessa, al presente atto autorizzato in forza di procura speciale autenticata dal Notaio Nicolini di Modena (MO) in data 8 marzo 2011 repertorio n. 17.975, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", dispensatamene la lettura dalle parti.

Comparenti delle cui identità personali io Notaio sono certo, i quali dichiarano in via di premessa che:

- i signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO e la società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" sono proprietari degli immobili di seguito descritti, ricompresi nel medesimo comparto del P.R.G. del Comune di Nonantola (MO);

- il Comune di Nonantola (MO), con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 dicembre 2008 n. 126, integrata con deliberazione in data 29 gennaio 2009 n. 11, ha autorizzato i comparenti a presentare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata

Sede: Modena, Via dei Servi, 44
Ufficio Secondario in Spilamberto
www.notaiovellani.it

Registrato a Modena
in data 15/03/2011
al n. 4142
serie 1T

Esatti euro 156.250,00

denominato "Comparto ex Cantina Sociale", finalizzato a rendere possibile la suddivisione del comparto in due porzioni di proprietà esclusiva l'una della società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e l'altra della società "BORSARI S.P.A.";

- il suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale di Nonantola (MO) in data 22 aprile 2010 n. 72;

- i signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO e la società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" intendono pertanto procedere alle seguenti alienazioni affinché, conformemente alle previsioni del suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, la società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" risulti proprietaria esclusiva di una porzione immobiliare che rappresenti il 67% (sessantasette per cento) della superficie utile dell'intero comparto, e la società "BORSARI S.P.A." risulti proprietaria esclusiva di una porzione immobiliare che rappresenti il 33% (trentatré per cento) della superficie utile dell'intero comparto.

Ciò premesso, i comparenti convengono e stipulano quanto segue:

CAPO PRIMO

I signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO, in comunione indivisa in quote uguali tra loro ed insieme per l'intero, dichiarano di vendere e

v e n d o n o

alla società "BORSARI S.P.A.", che come sopra rappresentata accetta ed acquista, un appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati della superficie fondiaria complessiva di mq. 1.912 (millenovecentododici), avente destinazione residenziale e superficie utile complessiva di mq. 2.110 (duemilacentodieci), siti in Comune di Nonantola (MO), Via Fossa Signora n. 7, confinante in unico corpo con immobile ceduto al capo secondo del presente atto su tre lati, salvo altri.

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): foglio 43,

= mapp. 368 (area urbana di mq. 928), ex mapp. 128/c;

= mapp. 373 (area urbana di mq. 904), ex mapp. 128/a;

= mapp. 376 (area urbana di mq. 80), ex mapp. 128/g, poi 372;

in virtù di tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Modena (MO) in data 22 dicembre 2010, protocollo n. 277.279, e successiva variazione in data 22 febbraio 2011 n. 17.740.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte alienante per assegnazione a mio ministero in data 21 luglio 2008, repertorio n. 18.768/9.815, registrata a Modena (MO) in data 6 agosto 2008 al n. 16.210, trascritta a Modena (MO) in data 7 agosto 2008 al n. 16.363 part.

PREZZO

1) Il prezzo della presente compravendita è convenuto, come le parti mi dichiarano, in complessivi euro 510.000 (cinquecentodiecimila), pari ad euro 241,71 (duecentoquarantuno virgola set-

tantuno) per mq. di superficie utile, somma che la parte alienante dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo prezzo con rinuncia ad ogni eccezione.

2) I comparenti, confermando di essere consapevoli della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano che il suddetto prezzo è stato pagato mediante n. 2 (due) bonifici disposti sull'istituto "Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.a." in data 10 marzo 2011, dell'importo unitario di euro 255.000 (duecentocinquantacinquemila), nn. 1069LFV00007 e 1069LFV00011.

CAPO SECONDO

I signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO, in comunione indivisa in quote uguali tra loro ed insieme per l'intero, dichiarano di vendere e

v e n d o n o

alla società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", che come sopra rappresentata accetta ed acquista, quattro appezzamenti di terreno senza sovrastanti fabbricati della superficie fondiaria complessiva di mq. 3.204 (tremiladuecentoquattro), avente destinazione residenziale e superficie utile complessiva di mq. 4.284 (quattromiladuecentottantaquattro), sito in Comune di Nonantola (MO), Via Fossa Signora n. 7, nei confini: immobile ceduto al capo primo del presente atto su tre lati, salvo altri (mapp. 367, mapp. 374, mapp. 375); immobile ceduto al capo primo del presente atto, ragioni società "Tre Stelle Arredamenti s.n.c.", ragioni Ferrari, salvo altri (mapp. 370).

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): foglio 43,

= mapp. 367 (area urbana di mq. 158), ex mapp. 128/b;

= mapp. 370 (area urbana di mq. 10), ex mapp. 128/e;

= mapp. 374 (area urbana di mq. 1.906), ex mapp. 128/d, poi 369;

= mapp. 375 (area urbana di mq. 1.130), ex mapp. 128/f, poi 371;

in virtù di tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Modena (MO) in data 22 dicembre 2010, protocollo n. 277.279, e successiva variazione in data 22 febbraio 2011 n. 17.740.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte alienante per la sopracitata assegnazione a mio ministero in data 21 luglio 2008, repertorio n. 18.768/9.815, registrata a Modena (MO) in data 6 agosto 2008 al n. 16.210, trascritta a Modena (MO) in data 7 agosto 2008 al n. 16.363 part.

PREZZO

1) Il prezzo della presente compravendita è convenuto, come le parti mi dichiarano, in complessivi euro 1.094.000 (unmilione-novantaquattromila), pari ad euro 255,37 (duecentocinquanta-cinque virgola trentasette) per mq. di superficie utile, somma che la parte alienante dichiara di aver già ricevuto dalla parte acqui-

rente, cui rilascia quietanza di saldo prezzo con rinuncia ad ogni eccezione.

2) I comparenti, confermando di essere consapevoli della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano che il suddetto prezzo è stato pagato mediante bonifico disposto sull'istituto "Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.a." in data 10 marzo 2011, n. 1069LM4A00DE3.

CAPO TERZO

La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara di vendere e

v e n d e

alla società "BORSARI S.P.A.", che come sopra rappresentata accetta ed acquista, un appezzamento di terreno con sovrastanti due fabbricati rispettivamente ad uso ufficio ed abitazione (mapp. 268) ed ad uso opificio ed abitazione (mapp. 269), della superficie fondiaria complessiva di mq 4.824 (quattromilaottocentoventiquattro), avente destinazione a pubblici esercizi, uffici, funzioni direzionale ed assicurative, ed avente superficie utile di mq. 2.005 (duemilacinque), sito in Comune di Nonantola (MO), Via Provinciale Ovest, nei confini: Via Provinciale Ovest, ragioni società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" su più lati, salvo altri.

L'immobile in oggetto è così censito:

- in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): folio 42,

= mapp. 268, sub. 1, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1-2, cat. A/10, cl. 1, vani 9, rendita euro 1.836;

= mapp. 268, sub. 2, Via Provinciale Ovest n. 2, p. 1, cat. A/3, cl. 1, vani 4,5, rendita euro 195,22;

= mapp. 268, sub. 3 (B.C.N.C. - ingresso, vano scala comune ai subb. 1 e 2 del mapp. 268);

= mapp. 268, sub. 4 (B.C.N.C. - corte comune ai subb. 1 e 2 del mapp. 268);

= mapp. 269, sub. 1, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1, vani 8,5, rendita euro 368,75;

= mapp. 269, sub. 2, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1-2, cat. D/1, rendita euro 3.920;

= mapp. 269, sub. 3, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1, cat. D/1, rendita euro 5.454;

= mapp. 269, sub. 4 (B.C.N.C. - corte comune ai subb. 1, 2, 3 del mapp. 269);

in forza di denuncia di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Modena (MO) in data 24 febbraio 2011 n. 19.168, e relativo elaborato planimetrico redatto con riferimento al tipo map-pale n. 12.995 del 24 gennaio 2011.

- in parte al Catasto Terreni del Comune di Nonantola (MO): folio 42,

= mapp. 271 (ente urbano di mq. 1.116), ex mapp. 240/f;

= mapp. 276 (ente urbano di mq. 344), ex mapp. 240/h poi

273;

in virtù di tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Modena (MO) in data 22 dicembre 2010, protocollo n. 277.280, e successivo tipo mappale in data 24 gennaio 2011 n. 12.995.

L'immobile in oggetto è pervenuto alla parte alienante per compravendita a ministero Notaio Ceserani di Castelfranco Emilia (MO) in data 8 ottobre 2003, repertorio n. 47.722/13.278, registrata a Modena (MO) in data 6 novembre 2003 al n. 9.800, trascritta a Modena (MO) in data 7 novembre 2003 al n. 19.436 part.

PREZZO

1) Il prezzo della presente compravendita è convenuto, come le parti mi dichiarano, in complessivi euro 2.207.040 (duemilioni- duecentosettemilaquaranta) (rientrando tale differenza rispetto al prezzo indicato nella procura sopra allegata, nel limite di tolleranza del 5% ivi facoltizzato), di cui euro 1.666.060 (unmilione- seicentosessantaseimilasessanta) per i fabbricati strumentali, euro 84.000 (ottantaquattromila) per i fabbricati ad uso abitazione, ed euro 456.980 (quattrocentocinquantaseimilanovecentottanta) per i terreni, pari ad euro 1.100,58 (millecento virgola cinquantotto) per mq. di superficie utile, somma che la parte alienante dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, cui rilascia quietanza di saldo prezzo con rinuncia ad ogni eccezione.

2) I comparenti, confermando di essere consapevoli della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano che il suddetto prezzo è stato pagato, iva compresa, mediante bonifico disposto sull'istituto "Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.p.a." in data 10 marzo 2011, n. 1069LFV00003.

PATTI

1) Le parti danno atto che gli immobili oggetto del capo terzo del presente atto sono soggetti ai seguenti vincoli ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:

- vincolo di interesse culturale, dichiarato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 20 ottobre 2009 n. 2.056, notificato in data 20 novembre 2009, in corso di trascrizione, gravante le porzioni già identificate al foglio 42, mapp. 5 (subb. 1 e 9 parte);

- vincolo per area di rispetto, dichiarato con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna in data 12 novembre 2009 n. 2.063, notificato in data 14 dicembre 2009, in corso di trascrizione, gravante le porzioni già identificate al foglio 42, mapp. 4. mapp. 5 (subb. 2, 6, 7, 8, 9 parte), 185, 194. 195, 200, 239, e 240.

Le parti danno atto che i suddetti vincoli sono stati dichiarati ai sensi degli artt. 10, comma 3°, e 13, comma 1°, del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e che pertanto il presente atto

non è soggetto alla preventiva autorizzazione del Ministero.

Le parti danno pertanto atto che il presente atto è sottoposto alla condizione sospensiva che il Ministero per i Beni e le Attività Culturali non eserciti, entro il termine di 60 giorni dalla denuncia di cui infra, il diritto di prelazione legale che gli compete a norma del predetto D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

A tal fine, la società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" curerà a proprie cure e spese la notifica del presente atto al competente Soprintendente entro 30 giorni da oggi a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, precisando che le parti hanno il rispettivo domicilio nelle residenze come sopra indicate. Pertanto, nel caso in cui il Ministero predetto esercitasse il diritto di prelazione di cui trattasi con conseguente acquisto dell'immobile sopradescritto, il presente contratto rimarrà definitivamente privo di effetto, restando a carico delle parti le spese contrattuali sino ad oggi sostenute.

La consegna dell'immobile in oggetto potrà avvenire solo alla scadenza del suddetto termine di 60 giorni dalla denuncia, qualora il Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali non eserciti, entro il suddetto termine, il citato diritto di prelazione.

2) I componenti si dichiarano edotti in ordine alla ripartizione, per l'anno in corso, dell'eventuale imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), e dell'obbligo di comunicazione della presente cessione all'autorità locale di Pubblica Sicurezza.

Ciascuna parte alienante garantisce che l'immobile rispettivamente ceduto è libero da contratti di locazione e da occupanti a qualsiasi titolo.

3) Gli immobili in oggetto sono ceduti ed acquistati a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni accessorio e pertinenza, con usi, diritti, ragioni ed azioni inerenti, con le servitù attive e passive esistenti e competenti, con i patti ed i limiti, se ed in quanto attinenti, convenuti o richiamati nei sopracitati titoli di provenienza, che ciascuna parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.

4) La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in Catasto, ben note alle parti, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, e che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

5) La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara che gli impianti esistenti nel fabbricato ceduto non sono conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

La società "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentata, preso atto di quanto sopra, esonera la parte alienante da ogni responsabilità al riguardo rinunciando, ai sensi dell'articolo 1490 c.c., alla garanzia di conformità degli impianti.

6) Ciascuna parte alienante garantisce la proprietà, la disponibi-

lità, la legittima provenienza ed il pacifico possesso dell'immobile rispettivamente ceduto, e la sua libertà da oneri reali di sorta, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione, trascrizioni ostative ed ipoteche ad eccezione di quanto sotto specificato, e garantisce pure da evizione e da molestia in largo senso di legge.

La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara che la maggior proprietà dalla quale è stato stralciato l'immobile oggetto del capo terzo del presente atto era gravata dalle seguenti servitù:

- servitù di conduttura fognaria, citata nell'atto a ministero Notaio Ferrari Amorotti in data 29 luglio 1976, repertorio n. 9.633/2.739, registrato a Modena (MO) il 4 agosto 1976 al n. 3.992, trascritto a Modena (MO) il 12 agosto 1976 al n. 9.185 part.;

- servitù di elettrodotto, costituita con scrittura privata autenticata dal Notaio Ceserani di Castelfranco Emilia (MO) in data 11 novembre 1981 repertorio n. 5.717, ed in data 3 settembre 1982 repertorio n. 6.615, registrata a Modena (MO) il 22 settembre 1982 al n. 1.449, trascritta a Modena (MO) il 30 settembre 1982 al n. 10.503 part.

La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, garantisce che tali servitù non sono ostative all'utilizzo edificatorio, in conformità del piano particolareggiato, dell'immobile di cui al capo terzo.

7) I comparanti danno atto che parte degli immobili in oggetto dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Nonantola (MO), in attuazione dell'art. 9 delle norme tecniche di attuazione del suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto ex Cantina Sociale", e che qui si riproduce integralmente:

Art. 9 AREE DI CESSIONE - U1 E U2

9.1 Il progetto di Piano Particolareggiato individua nell'elaborato grafico "REGIME DELLE AREE" allegato alle presenti Norme (Allegato 7), la planimetria delle aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (urbanizzazioni primarie e secondarie) e definisce la collocazione degli standard richiesti, in relazione alla potenzialità edificatoria massima ammessa (SU) nel comparto e alle prescrizioni della Scheda di Sottozona del PRG.

L'elaborato contiene, inoltre, le aree fuori comparto per le quali il Piano Particolareggiato propone interventi di miglioramento della viabilità e dell'accessibilità complessiva all'area.

9.2 Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie, il Piano Particolareggiato prevede solamente la cessione delle aree da destinare a tali opere. L'acquisizione del fabbricato individuato con la lettera E (ex palazzina uffici) da parte dell'Amministrazione Comunale è regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Particolareggiato.

La realizzazione delle opere infrastrutturali (viabilità, reti tecnologiche, ecc.) e di arredo urbano, nonché del manufatto della Sta-

zione delle Autocorriere (edificio F) inerenti il Lotto di Intervento n.6 e riportati nell'elaborato di progetto di massima "Tav. 023 PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE", non sono a carico del Soggetto Attuatore.

9.3 Sarà possibile che, eseguiti il tracciamento delle opere ed i frazionamenti delle aree di cessione, emergano differenze dimensionali delle suddette aree rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici. Pertanto l'Amministrazione Comunale prende atto che l'esatta definizione dimensionale delle aree di cessione potrà subire lievi modifiche.

9.4 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, come opere extra-comparto, la ridefinizione dell'intersezione stradale della viabilità di comparto con la strada Provinciale per Modena e la realizzazione dello spartitraffico, per migliorare l'accessibilità complessiva al comparto.

La definizione puntuale delle caratteristiche dell'incrocio è demandata al progetto definitivo ed esecutivo delle opere.

9.5 Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare, come opera extra-comparto, l'intersezione stradale tra la nuova viabilità interna di comparto e via Fossa Signora, secondo quanto concordato preventivamente con l'Agenzia Provinciale per la Mobilità. La definizione puntuale delle caratteristiche degli incroci e delle rotatorie è demandata al progetto definitivo ed esecutivo delle opere.

La realizzazione dell'intersezione stradale, così come proposta negli elaborati grafici, è subordinata alla contemporanea realizzazione della rotonda di accesso alla Stazione Autocorriere, non a carico del Soggetto Attuatore. Nel caso di realizzazione differita delle suddette opere, l'intersezione stradale in oggetto potrà essere riconfigurata per garantirne la funzionalità anche in assenza della rotonda, senza che questo comporti Variante al Piano Particolareggiato."

8) Le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, si obbligano reciprocamente ad eseguire le opere di urbanizzazione di rispettiva competenza entro 16 (sedici) mesi dalla data di inizio dei lavori.

In particolare, la società "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentata, si obbliga ad eseguire anche i parcheggi di propria competenza nel suddetto termine di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

9) Le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, convengono che i costi di realizzazione di tutte le parti comuni ed ogni altro costo che trovi la propria fonte nel sopracitato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Comparto ex Cantina Sociale" e nel presente atto, dovrà essere suddiviso tra le parti secondo le seguenti percentuali:

- società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA": 67% (sessantasette per cento);
- società "BORSARI S.P.A.": 33% (trentatré per cento).

In particolare, le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, convengono che saranno suddivisi tra le parti secondo le suddette percentuali:

- i costi delle eventuali garanzie eventualmente richieste dal Comune di Nonantola (MO) a copertura delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- i futuri costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni;
- i costi di gestione delle parti comuni.

Con riferimento alle future manutenzioni e ristrutturazioni, le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, convengono sin d'ora che, qualora fosse necessario, i proprietari delle singole porzioni immobiliari potranno occupare aree comuni non interessate dai lavori senza che gli altri comproprietari possano avanzare obiezione alcuna, fatto salvo il più razionale allestimento dei cantieri.

Le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, convengono infine che, se del caso, sarà costituito un supercondominio che interessi l'intero comparto.

10) Le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, convengono che, ove si avverino le condizioni di cui all'art. 11.3 delle Norme Tecniche di Attuazione dell'art. 11.6 della convenzione del Piano Particolareggiato di cui in premessa, la residua quota di Superficie Utile da delocalizzare ed i conseguenti diritti, appartengano alla società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" per una quota pari al 67% (sessantasette per cento) ed alla società "BORSARI S.P.A." per la residua quota del 33% (trentatré per cento).

11) Le società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA" e "BORSARI S.P.A.", come sopra rappresentate, si obbligano reciprocamente a porre in essere, senza indugio, ogni attività finalizzata all'utilizzo edificatorio dell'immobile nonché a sottoscrivere, senza ritardo, ogni atto, convenzione, istanza avente la medesima finalità.

12) Ciascuna parte alienante rinuncia all'ipoteca legale, e dispensa il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio dall'iscriverla d'ufficio.

13) Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico di ciascuna parte acquirente.

DICHIARAZIONI ED ISTANZE

A) Ai sensi della legge 19 maggio 1975, n. 151, i signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO dichiarano di essere entrambi coniugati in regime di comunione legale dei beni, e che il bene in oggetto è loro personale.

B) La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, che la costruzione dei fabbricati da essa ceduti con il capo terzo del presente atto è stata iniziata anteriormente al 1°

settembre 1967, confermando altresì di essere consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara inoltre che relativamente ai fabbricati da essa ceduti con il capo terzo sono state eseguite opere in conformità ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Nonantola (MO):

- licenza edilizia in data 8 novembre 1968 protocollo n. 8.788 con relativa dichiarazione di agibilità rilasciata dal Comune medesimo in data 31 maggio 1971 protocollo n. 8.359/1970 (sistemazione ed ampliamento);

- concessione edilizia in data 30 maggio 1977 protocollo n. 101/2452 (ampliamento);

- concessione edilizia in data 1° aprile 1986 protocollo n. 9.641/85 (realizzazione di un impianto di depurazione);

- permesso di costruire in sanatoria in data 13 settembre 2003 protocollo n. 14.224 (accorpamento di un balcone all'ufficio al primo piano).

La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.

C) Gli alienanti, per quanto di rispettiva competenza, dichiarano, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che il terreno in oggetto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Nonantola (MO) in data 3 febbraio 2011, protocollo n. 1.641, che mi consegnano, e che si allega al presente atto sotto la lettera "B", dispensatamene la lettura dalle parti.

Gli alienanti, per quanto di rispettiva competenza, dichiarano che, successivamente al rilascio del certificato suddetto ed a tutt'oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti il detto terreno.

D) La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, mi consegna gli attestati di certificazione energetica degli immobili in oggetto, che si allegano al presente atto sotto le lettere "C", "D", "E", "F" e "G", dispensatamene la lettura dalle parti.

E) Ciascuna delle parti dichiara di non essersi avvalsa di un mediatore, confermando di essere consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

F) I signori BORSARI EMER e GARUTI GIULIANO danno atto che il prezzo convenuto per le compravendite di cui ai capi primo e secondo del presente atto non è inferiore al valore minimo di riferimento ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale quale risulta dalla perizia di stima redatta da GIAN LUCA PICCINI, in qualità di Geometra Professionista con studio in Nonantola (MO), Via Morandi n. 54 (Albo dei Geometri di Modena n. 1.854,

codice fiscale PCC GLC 59L30 F257G), ed asseverata con giuramento innanzi il Cancelliere del Tribunale di Modena (MO) con verbale in data 17 settembre 2010 n. 2.760/2010.

G) Relativamente alle cessioni di cui ai capi primo e secondo del presente atto, ciascuna parte acquirente chiede l'applicazione al presente atto della imposta di registro nell'aliquota dell'1%, ai sensi dell'art. 1 della Tariffa, parte I, del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, trattandosi di trasferimento di immobile compreso in Piano urbanistico particolareggiato diretto all'attuazione di programmi di edilizia residenziale.

A tal fine ciascuna parte acquirente si impegna a completare l'intervento cui è finalizzato il trasferimento in oggetto entro i termini di legge.

H) La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara di esercitare la opzione per la imposizione dell'imposta sul valore aggiunto alla cessione dei fabbricati strumentali di cui del capo terzo presente atto, ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter, lettera d), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

Le parti chiedono pertanto l'applicazione al presente capo della imposta fissa di registro. La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara di avere emesso fattura nei modi e termini previsti dalla legge, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo dell'imposta e contenente l'espresso riferimento all'art. 17, commi 5 e 6, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.

La società "COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", come sopra rappresentata, dichiara che la cessione dei fabbricati ad uso abitazione è esente dall'imposta sul valore aggiunto.

I) I comparenti dichiarano di essere stati informati ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196 (codice in materia di protezione dei dati personali) e dichiarano conseguentemente di autorizzare il trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge, le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

Del che richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto per la maggior parte da persona di mia fiducia e da me completato sino qui su ventitré pagine di sei fogli bollati, da me letto ai comparenti i quali l'approvano, e sottoscritto dai comparenti e da me Notaio a norma di legge alle ore 13,10.

F.to TINO CESARI

F.to RASTELLI MARIA ROSA

F.to GARUTI GIULIANO

F.to BORSARI EMER

F.to GUIDO VELLANI NOTAIO (SIGILLO)

Attestato "A" al repertorio n. 20653/11359

-----PROCURA SPECIALE-----

Il sottoscritto -----

ZUCHELLI MARIO nato a Castelfranco Emilia (MO) il 23 gennaio 1946,

c.f. ZCC MRA 46A23 C107Q, domiciliato presso la sede della società di cui oltre, agente non in proprio ma in legale rappresentanza della società--

"**COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede in Modena, viale Virgilio n. 20, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00162660369, REA 2701, iscritta all'Albo Società Cooperative al n. A1000373, società di nazionalità italiana, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Amministratore Delegato in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 maggio 2010 pubblicata al Registro delle Imprese ed in conformità al vigente Statuto Sociale.-----

-----nomina-----

procuratore speciale il signor -----

TINO CESARI nato a Ferrara il 7/5/1952, residente in Ferrara via Fossato di Mortara n. 62, Direttore Tecnico Patrimoniale della Cooperativa, -----

affinché intervenga in nome e per conto della predetta società "**COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA**" alla stipulazione dell'atto notarile avente per oggetto:-----

-----A)-----

l'acquisto in capo alla società **COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA** dei seguenti beni: -----

- quattro appezzamenti di terreno senza sovrastanti fabbricati della super-



ficie fondiaria complessiva di mq. 3.204 (tremiladuecentoquattro), avente destinazione residenziale e superficie utile complessiva di mq. 4.284 (quattromiladuecentottantaquattro), sito in Comune di Nonantola (MO), Via Fossa Signora n. 7.-----

L'immobile in oggetto è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): foglio 43,-----
= mapp. 367 (area urbana di mq. 158), ex mapp. 128/b;-----
= mapp. 370 (area urbana di mq. 10), ex mapp. 128/e;-----
= mapp. 374 (area urbana di mq. 1.906), ex mapp. 128/d, poi-----
369;-----
= mapp. 375 (area urbana di mq. 1.130), ex mapp. 128/f, poi-----
371.-----

Il prezzo di acquisto dovrà essere di Euro 1.094.000 (unmilionenovantaquattromila), pari ad euro 255,37 (duecentocinquantacinque virgola trentasette) per mq. di superficie utile.-----

-----B)-----

La vendita, in capo alla società "BORSARI S.P.A.", con sede in Nonantola (MO), del seguente bene:-----

-un appezzamento di terreno con sovrastanti due fabbricati rispettivamente ad uso ufficio ed abitazione (mapp. 268) ed ad uso opificio ed abitazione (mapp. 269), della superficie fondiaria complessiva di mq 4.824 (quattromilaottocentoventiquattro), avente destinazione a pubblici esercizi, uffici, funzioni direzionale ed assicurative, ed avente superficie utile di mq. 2.005 (duemilacinque), sito in Comune di Nonantola (MO), Via Fossa Signora n. 7.-----

Maria Rosalia

Simone Jucchi



L'immobile in oggetto è così censito:-----

- in parte al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO): foglio 42;

= mapp. 268, sub. 1, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1-2, cat.-----

A/10, cl. 1, vani 9, rendita euro 1.836;-----

= mapp. 268, sub. 2, Via Provinciale Ovest n. 2, p. 1, cat. A/3,-----

cl. 1, vani 4,5, rendita euro 195,22;-----

= mapp. 268, sub. 3 (B.C.N.C. - ingresso, vano scala comune ai subb. 1 e
2 del mapp. 268);-----

= mapp. 268, sub. 4 (B.C.N.C. - corte comune ai subb. 1 e 2 del mapp.
268);-----

= mapp. 269, sub. 1, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1-2, cat. A/3, cl. 1,
vani 8,5, rendita euro 368,75;-----

= mapp. 269, sub. 2, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1-2, cat. D/1, rendita
euro 3.920;-----

= mapp. 269, sub. 3, Via Provinciale Ovest n. 2, p. T-1, cat. D/1, rendita
euro 5.454;-----

= mapp. 269, sub. 4 (B.C.N.C. - corte comune ai subb. 1, 2, 3 del mapp.
269);-----

- in parte al Catasto Terreni del Comune di Nonantola (MO): foglio 42,-----

= mapp. 271 (ente urbano di mq. 1.116), ex mapp. 240/f;-----

= mapp. 276 (ente urbano di mq. 344), ex mapp. 240/h poi 273;-----

Il prezzo di vendita dovrà essere pari ad euro 2.206.666 (duemilionidue-
centoseimilaseicentosessantasei)-----

Il nominato procuratore avrà la facoltà di convenire prezzi anche diversi



da quelli sopra riportati, fermo restando che questi non potranno essere aumentati o diminuiti in misura superiore al 5% rispetto a quelli sopra indicati.-----

-----*****-----

Abilita ed autorizza pertanto il nominato procuratore a sottoscrivere l'atto notarile sopra indicato, con facoltà di definirne più precisamente il contenuto e le pattuizioni, fermo restando quanto stabilito in ordine al prezzo. ---

In particolare il nominato procuratore potrà: -----

-intervenire nel relativo atto notarile meglio identificando gli immobili in oggetto nei loro precisi confini e dati catastali, anche facendo riferimento a tipi di frazionamento, tipi mappale, denunce di nuova costruzione ed elaborati planimetrici, integrando e rettificando, se del caso, i dati come sopra menzionati; -----

-fissare la decorrenza del possesso ad ogni conseguente effetto attivo e passivo; -----

- convenire e riscuotere, anche prima ed in vista dell'atto formale, il prezzo di vendita rilasciandone quietanza alla parte acquirente; -----

- convenire e pagare anche prima ed in vista dell'atto formale, il prezzo di acquisto ricevendone quietanza dalla parte venditrice; -----

- convenire patti e condizioni, sospensive o risolutive; -----

- costituire servitù attive e passive e confermare quelle esistenti; -----

- assumere ed imporre oneri; prestare e ricevere le garanzie di legge; fare tutte' le dichiarazioni d'uso e di legge ed in particolare: quelle prescritte dalle disposizioni dettate dall'art. 35 comma 22 del D.L. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006 n. 248, con

riferimento alle modalità di pagamento dei prezzi e dei corrispettivi versati ad eventuali mediatori; nonché quelle di cui alla legge 28/2/1985 n. 47, quelle di cui al D.P.R. 6/6/2001 N. 380 e successive integrazioni e modifiche e più in generale tutte le dichiarazioni prescritte dalla vigente legislazione in materia urbanistica ed edilizia; -----

- chiedere volture e trascrizioni anche in rettifica; -----

- rinunciare all'ipoteca legale; -----

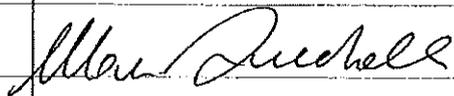
- quant'altro occorrer possa.-----

Fare e compiere, insomma, tutto quanto farebbe o fare potrebbe il sottoscritto, nella spiegata qualità, se presente di persona; con promessa di avere l'operato del nominato procuratore per rato e valido sotto gli obblighi di legge e con esonero da ogni responsabilità per il signor Conservatore dei Registri Immobiliari competente e per il terzo contraente.-----

Da esaurirsi in unico contesto.-----

Letto, confermato, sottoscritto.-----

Modena, 8 (otto) marzo 2011 (duemilaundici)-----



-----AUTENTICA DI FIRMA-----

Repertorio Notarile N. 17.975

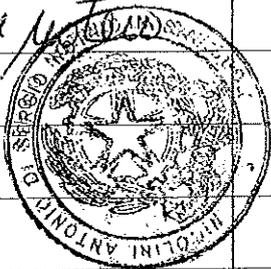
CERTIFICO io sottoscritto dottor ANTONIO NICOLINI notaio iscritto nel

Ruolo del Distretto Notarile di Modena con residenza in Sassuolo, con studio in viale della Pace n. 9 che la scrittura privata che precede è stata firmata, in calce al foglio finale ed a margine del foglio intermedio, alla mia presenza, dalla inframenzionanda persona della cui identità personale qualifica e poteri io notaio sono certo: -----

ZUCHELLI MARIO nato a Castelfranco Emilia (MO) il 23 gennaio 1946, c.f. ZCC MRA 46A23 C107Q, domiciliato presso la sede della società di cui oltre, il quale ha agito non in proprio ma in legale rappresentanza della società-----

"COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Modena, viale Virgilio n. 20, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00162660369, REA 2701, iscritta all'Albo Società Cooperative al n. A1000373, società di nazionalità italiana, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e di Amministratore Delegato, nonchè legale rappresentante della Società stessa in virtù dei poteri allo stesso conferiti dal Consiglio di Amministrazione con delibera del Consiglio di Amministrazione del 29 maggio 2010 pubblicata al Registro delle Imprese ed in conformità al vigente Statuto Sociale.-----

In Modena, via San Carlo 8/20, oggi 8 (otto) marzo 2011 (duemilaundici).--

Antonio Colucci




COMUNE DI NONANTOLA
Servizio Tecnico Edilizia Urbanistica
Geom. Giacomo Ferrari

Allegato "B" al repertorio n. 20'653/11359



Nonantola, li 03.02.2011

Prot. n. 1641

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO EDILIZIA URBANISTICA

Visto:

- l'art. 12 commi 2 e 3 della L.R. 23/2004;
- il vigente Piano Regolatore Generale, con particolare riferimento alla variante specifica approvata ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art.41 della L.R.20/2000, con Delibera di C.C. 92 del 13.05.2010;
- la variante specifica al P.R.G. "Integrazione all'elaborato n.8 "Il progetto. Beni culturali", adottata ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/78 e dell'art.41 della L.R.20/00, con Delibera di C.C. 154 del 28.10.2010, in deposito dal 19.11.2010 al 18.01.2010;
- il Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale", in variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, approvato con Del. CC n. 72 del 22.04.2010;
- la domanda di rilascio di certificato di destinazione urbanistica del giorno 21.01.2011, prot. n. 1005, presentata dall'ing. Paolo Guidetti, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà degli immobili interessati, relativa all'area posta in Via Fossa Signora, identificata catastalmente al foglio n. 42, mappali n. 240, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274 e foglio n. 43 mappali 128, 367, 368, 369, 370, 371, 372;
- l'estratto di mappa catastale allegato alla domanda;

CERTIFICA

- che in base al **P.R.G. vigente** (Variante specifica al P.R.G. approvata ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/78 e dell'art.41 della L.R.20/00, con Delibera di CC n. 92 del 13.05.2010), l'area sopra identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

Fg. 42 Zona residenziale di espansione "Sottozona C3"(parte), Parcheggio di pertinenza
Map. n. 240: (parte), mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C", inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";

Fg. 42 Zona per attrezzature pubbliche di servizio, mappale interessato da dossi di
Map. n. 267: pianura di tipo "C", inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";

Fg. 42 Zona per attrezzature pubbliche di servizio (Attrezzature civili, sociali, comuni),
Map. n. 268: mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C", inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";

Fg. 42 Zona residenziale di espansione "Sottozona C3"(parte), Parcheggio di pertinenza
Map. n. 269: (parte), fabbricato identificato come Insedimento storico urbano che riveste carattere di Bene Culturale (scheda n. 70, *Elaborato n. 8"Il progetto. Beni culturali"*), mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C", inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";



COMUNE DI NONANTOLA

Servizio Tecnico Edilizia Urbanistica

Geom. Giacomo Ferrari

- Fg. 42** Parcheggio di pertinenza, mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C"
Map. n. 270, 271: (parte), inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto
Fg. 43 "Ex Cantina Sociale";
Map. n. 367:
- Fg. 42** Zona per attrezzature pubbliche di servizio (Fermata attrezzata del TPL), mappale
Map. n. 272: interessato da dossi di pianura di tipo "C", inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";
- Fg. 42** Parcheggio di pertinenza, mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C",
Map. n. 273: inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";
- Fg. 42** Zona per le infrastrutture viarie (parte), Parcheggio pubblico (parte), Zona per
Map. n. 274: attrezzature pubbliche di servizio (parte), mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C", inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";
- Fg. 43** Zona residenziale di espansione "Sottozona C3", inserita all'interno del Piano
Map. n. 128, 371: Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale",
- Fg. 43** Zona per le infrastrutture viarie, mappale interessato da dossi di pianura di tipo "C"
Map. n. 368, 370: (parte), inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";
- Fg. 43** Zona residenziale di espansione "Sottozona C3", mappale interessato da dossi di
Map. n. 369: pianura di tipo "C" (parte), inserito all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";
- Fg. 43** Zona per attrezzature pubbliche di servizio, inserito all'interno del Piano
Map. n. 372: Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale";

CERTIFICA ALTRESI'

- che in base alla **variante al P.R.G. in adozione** (Delibera di CC n.154 del 28.10.2010), l'area sopraidentificata ha la stessa destinazione urbanistica;
- che le prescrizioni urbanistiche relative all'area in oggetto sono quelle previste dagli artt. 12.8-12.12-19-20-23-34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., e da quanto previsto da Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto "Ex Cantina Sociale", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22.04.2010, fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali e sovra comunali;
- che per gli immobili distinti al fg. 42 map. 240 (parte), 267, 268, 269, 272 (parte), 273, 274 (parte), si rinvia inoltre al vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004, emanato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna n. 2063 del 12.11.2009.

Si rilascia il presente atto in competente bollo per gli usi consentiti dalla legge.



IL RESPONSABILE
Servizio Tecnico Edilizia - Urbanistica
Geom. Giacomo Ferrari

Deposito "C" al repertorio n. 20653/11359



Regione Emilia-Romagna

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: F930 NONANTOLA (MO)
- » Indirizzo: VIA PROVINCIALE OVEST N.2
- » Piano-Interno: T-1-2
- » Foglio-Particella-Sub: (42-268-1)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E2 - Edifici adibiti a uffici e assimilabili

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2243,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

RILASCIATO IL 11/02/2011
VALIDO FINO AL 11/02/2021

Pagina 1 di 3

CLASSE ENERGETICA

NON DETERMINABILE



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)		LIMITE (kWh/m ² /anno)	
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{il})	EP _{tot}	Non determinabile	EP _{tot-lim}	18,40
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv}	Non determinabile	EP _{inv-lim}	18,05
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs}	Non determinabile	EP _{acs-lim}	0,35
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est}	0,00	EP _{est-lim}	0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{il}	0,00	EP _{il-lim}	0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno			

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma(1)

TECNICI PREPOSTI

01689 DOTT.ING. SILVIA MORI

Timbro e Firma(2)

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

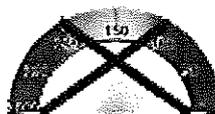
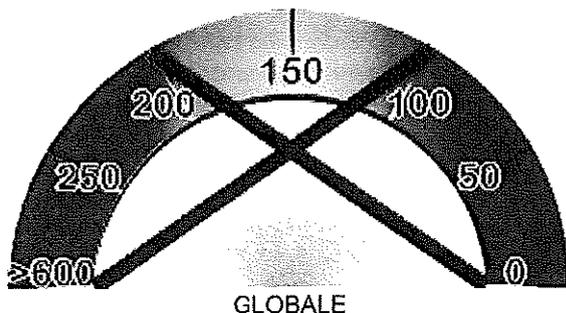
(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

01689-16216-2011





GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



RISCALDAMENTO



ACQUA CALDA



RAFFRESCAMENTO



ILLUMINAZIONE

RILASCIATO IL 11/02/2011
VALIDO FINO AL 11/02/2021

Pagina 2 di 3

DATI DI BASE

- » Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (sulla base dei principali dati del metodo semplificato (all.8 punto 2.2 lett.c e 3.2 lett.c))
- » Origine Dati: Planimetria catastale
- » Software di calcolo utilizzato: Microsoft Termo 8.0() 003 CTI Energia e Ambiente

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » Involucro Edilizio (reg.Inv.): 78255,99 kWh/anno
- » Involucro Edilizio (reg.Est.): 18280,63 kWh/anno
- » Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 59,29 kWh/ m²/anno Classe V - Prestazioni Mediocri
- » Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- » Produzione di Acs: 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » Tipologia Edilizia: Altro
- » Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante
 - Chiusure verticali opache: Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,70 W/m²K - Media 2,04 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Tetto in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,80 W/m²K
 - Chiusure di basamento: Solaio in laterocemento / 2,02 W/m²K - Media 2,02 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: Legno+ vetrosingolo / 3,74 W/m²K - Media 3,81 W/m²K
- » Sistema di controllo e regolazione (BACS):
- » Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno.

01689-16216-2011

ATTESTATO
NUMERO



SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



PROPRIETARIO

COOP ESTENSE
VIALE VIRGILIO N. 20
41123 MODENA
P.IVA E COD. FISC. 00162660369

RILASCIATO IL 11/02/2011
VALIDO FINO AL 11/02/2021

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT. ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7 B e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

01689-16216-2011

ATTESTATO
NUMERO



Allegato "D" al regolamento n. 20653/11359



Regione Emilia-Romagna

**ATTESTATO DI
CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: F930 NONANTOLA (MO)
- » Indirizzo: VIA PROVINCIALE OVEST N.2
- » Piano-Interno: 1
- » Foglio-Particella-Sub: (42-268-2)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

DATI GENERALI

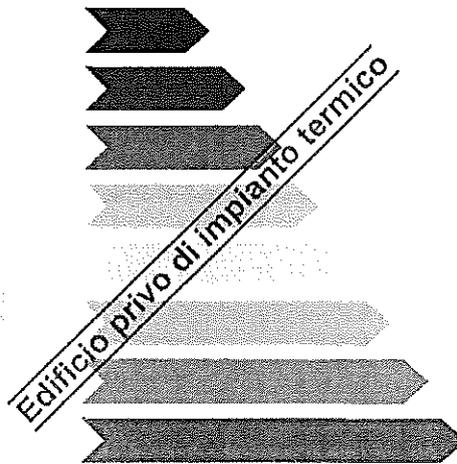
- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2243,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

RILASCIATO IL 11/02/2011
VALIDO FINO AL 11/02/2021

Pagina 1 di 3

CLASSE ENERGETICA

NON
DETERMINABILE



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)	LIMITE (kWh/m ² /anno)
TOTALE (EP _{tot} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{il})	EP _{tot} Non determinabile	EP _{tot-lim} 88,01
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv} Non determinabile	EP _{inv-lim} 76,33
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs} Non determinabile	EP _{acs-lim} 11,68
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non ca/colata)	EP _{est} 0,00	EP _{est-lim} 0,00
ILLUMINAZIONE (non ca/colata)	EP _{il} 0,00	EP _{il-lim} 0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno			

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT. ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma(1)

TECNICI PREPOSTI

01689 DOTT. ING. SILVIA MORI

Timbro e Firma(2)

(1) Anche ai sensi dell'art. 48t del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
 - conferma del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008
 (2) Anche ai sensi dell'art. 48t del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

01689-16217-2011

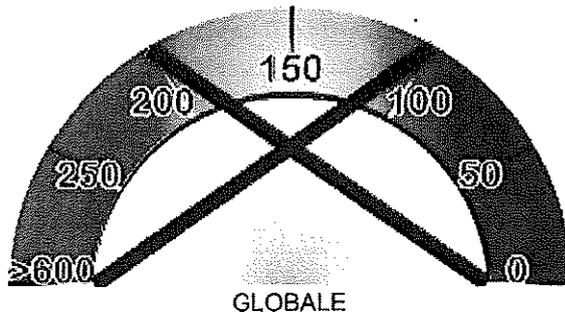
ATTESTATO
NUMERO





GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 11/02/2011
VALIDO FINO AL 11/02/2021



DATI DI BASE

- » Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (sulla base dei principali dati metodo semplificato (all.8 punto 2.2 lett.c e 3.2 lett.c))
- » Origine Dati: Planimetria catastale
- » Software di calcolo utilizzato: Microsoftware Termo 8() 003 CTI Energia Ambiente

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » Involucro Edilizio (reg.Inv.): 30770,61 kWh/anno
- » Involucro Edilizio (reg.Est.): 1845,62 kWh/anno
- » Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 30,42 kWh/ m²/anno Classe IV - Prestazioni Sufficienti
- » Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- » Produzione di Acs: 0,00 kWh/anno

Pagina 2 di 3

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » Tipologia Edilizia: Altro
- » Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante
 - Chiusure verticali opache: Muratura in mattoni pieni o semipieni / 1,70 W/m²K - Media 2,01 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Solaio in laterocemento / 1,73 W/m²K - Media 1,73 W/m²K
 - Chiusure di basamento: Verso ambiente non riscaldato. / 2,02 W/m²K - Media 2,02 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: Legno+ vetrosingolo / 3,98 W/m²K - Media 3,98 W/m²K
- » Sistema di controllo e regolazione (BACS):
- » Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno

01689-16217-2011

ATTESTATO
NUMERO



SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - assueverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



PROPRIETARIO

COOP ESTENSE
VIALE VIRGILIO N. 20
41123 - MODENA
P.IVA E COD. FISC. 00162660369

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

RILASCIATO IL 11/02/2011
VALIDO FINO AL 11/02/2021



Allegato "E" al regolamento n. 20653/11/359



Regione Emilia-Romagna

**ATTESTATO DI
CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

Pagina 1 di 3

DATI DELL'IMMOBILE

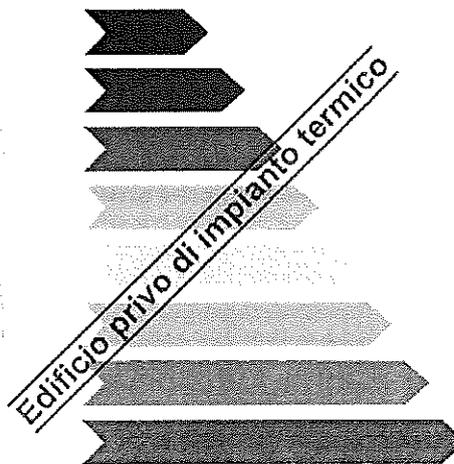
- » Comune: F930 NONANTOLA (MO)
- » Indirizzo: VIA PROVINCIALE OVEST N.2
- » Piano-Interno: T-1-2
- » Foglio-Particella-Sub: (42-269-1)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E1 - Abitazioni civili e rurali a residenza a carattere continuativo

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradl Glorno: 2243,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

CLASSE ENERGETICA

NON
DETERMINABILE



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)		LIMITE (kWh/m ² /anno)	
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{il})	EP _{tot}	Non determinabile	EP _{tot-lim}	75,01
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv}	Non determinabile	EP _{inv-lim}	66,36
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs}	Non determinabile	EP _{acs-lim}	8,65
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA _(non calcolata)	EP _{est}	0,00	EP _{est-lim}	0,00
ILLUMINAZIONE _(non calcolata)	EP _{il}	0,00	EP _{il-lim}	0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno			

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

TECNICI PREPOSTI

01689 DOTT.ING. SILVIA MORI

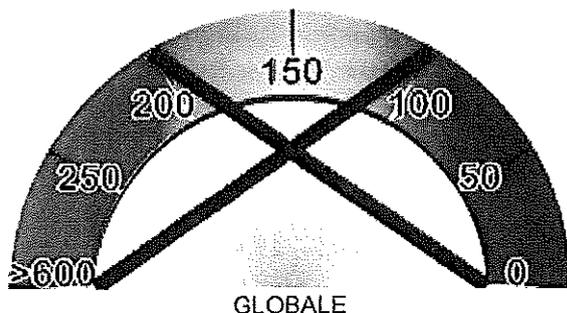
Timbro e Firma⁽²⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- assueverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008
(2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per:
- assueverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

01689-16218-2011
**ATTESTATO
NUMERO**



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

Pagina 2 di 3

DATI DI BASE

- » Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (sulla base dei principali dati metodo semplificato (all.8 punto 2.2 lett.c e 3.2 lett.c))
- » Origine Dati: Planimetria catastale
- » Software di calcolo utilizzato: Microsoft Termo 8.0() 003 CTI Energia Ambiente

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » Involucro Edilizio (reg.Inv.): 51078,85 kWh/anno
- » Involucro Edilizio (reg.Est.): 4734,02 kWh/anno
- » Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 21,56 kWh/m²/anno Classe III - Prestazioni Medie
- » Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- » Produzione di Acs: 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » Tipologia Edilizia: Altro
- » Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante
 - Chiusure verticali opache: Muratura in mattoni e mattoni faccia vista / 1,56 W/m²K - Media 1,56 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Tetto in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,80 W/m²K
 - Chiusure di basamento: Solaio in laterocemento / 2,02 W/m²K - Media 2,02 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: Legno+ vetro singolo / 3,70 W/m²K - Media 3,70 W/m²K
- » Sistema di controllo e regolazione (BACS):
- » Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno.

01689-16218-2011

ATTESTATO
NUMERO



SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

Silvia Mori

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per: conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



PROPRIETARIO

COOP ESTENSE
VIALE VIRGILIO N. 20
41123 - MODENA
P.IVA E COD. FISC. 00162660369

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della sussistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

Allegato "F" al repertorio n. 20653/11 359



Regione Emilia-Romagna

**ATTESTATO DI
CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: F930 NONANTOLA (MO)
- » Indirizzo: VIA PROVINCIALE OVEST N.2
- » Piano-Interno: T-1
- » Foglio-Particella-Sub: (42-269-2)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2243,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

Pagina 1 di 3

CLASSE ENERGETICA

NON
DETERMINABILE



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ² /anno)	LIMITE (kWh/m ² /anno)
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{il})	EP _{tot} Non determinabile	EP _{tot-lim} 15,75
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv} Non determinabile	EP _{inv-lim} 15,75
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs} Non determinabile	EP _{acs-lim} 0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est} 0,00	EP _{est-lim} 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{il} 0,00	EP _{il-lim} 0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ² /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno			

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma(1)

Silvia Mori

TECNICI PREPOSTI

01689 DOTT.ING. SILVIA MORI

Timbro e Firma(2)

Silvia Mori

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008
 (2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008

01689-16219-2011

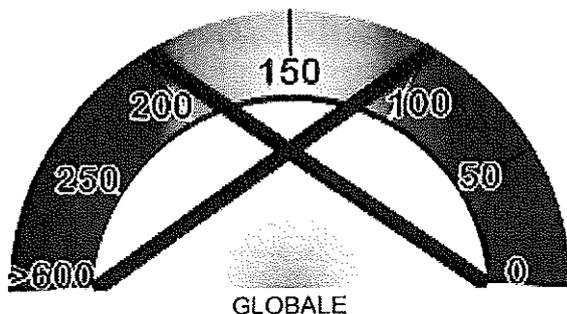
ATTESTATO
NUMERO





GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021



Pagina 2 di 3

DATI DI BASE

- » Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (sulla base dei principali dati metodo semplificato (all.8 punto 2.2 lett.c e 3.2 lett.c))
- » Origine Dati: Planimetria catastale
- » Software di calcolo utilizzato: Microsoft Termo 8.0() 003 CTI Energia Ambiente

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » Involucro Edilizio (reg.Inv.): 146294,30 kWh/anno
- » Involucro Edilizio (reg.Est.): 21828,88 kWh/anno
- » Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 40,57 kWh/ m²/anno Classe V - Prestazioni Medlocri
- » Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- » Produzione di Acs: 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » Tipologia Edilizia: Altro
- » Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante
 - Chiusure verticali opache: Muratura in mattoni e mattoni faccia vista / 1,56 W/m²K - Media 1,62 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Tetto in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,80 W/m²K
 - Chiusure di basamento: Solaio in laterocemento / 2,02 W/m²K - Media 2,02 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: Metallo + vetro singolo / 4,97 W/m²K - Media 4,91 W/m²K
- » Sistema di controllo e regolazione (BACS):
- » Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno.

01689-16219-2011
ATTESTATO NUMERO

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
 - conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
 - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



PROPRIETARIO

COOP ESTENSE
VIALE VIRGILIO N. 20
41123 - MODENA
P.IVA COD. FISC. 00162660369

RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

Pagina 1 di 3

01689-16221-2011

ATTESTATO
NUMERO



DATI DELL'IMMOBILE

- » Comune: F930 NONANTOLA (MO)
- » Indirizzo: VIA PROVINCIALE OVEST N.2
- » Piano-Interno: T-1
- » Foglio-Particella-Sub: (42-269-3)
- » Proprietario: -vedi foglio 3-
- » Destinazione d'uso: E8 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili

DATI GENERALI

- » Zona Climatica: E
- » Gradi Giorno: 2243,00
- » Volume lordo riscaldato: 0,00 m³
- » Superficie utile riscaldata: 0,00 m²
- » Superficie disperdente: 0,00 m²
- » Rapporto S/V: Non determinabile

CLASSE ENERGETICA

NON DETERMINABILE



INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

INDICE	VALORE (kWh/m ³ /anno)	LIMITE (kWh/m ³ /anno)
TOTALE (EP _{inv} + EP _{est} + EP _{acs} + EP _{il})	EP _{tot} Non determinabile	EP _{tot-lim} 15,75
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	EP _{inv} Non determinabile	EP _{inv-lim} 15,75
PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	EP _{acs} Non determinabile	EP _{acs-lim} 0,00
CLIMATIZZAZIONE ESTIVA (non calcolata)	EP _{est} 0,00	EP _{est-lim} 0,00
ILLUMINAZIONE (non calcolata)	EP _{il} 0,00	EP _{il-lim} 0,00

EVENTUALI INTERVENTI MIGLIORATIVI DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

TIPO INTERVENTI	STIMA RITORNO INVESTIMENTO (ANNI)	ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA (kWh/m ³ /anno)	EMISSIONI CO2 RISPARMIATE (Kg/anno)
Nessuno			

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma(1)

TECNICI PREPOSTI

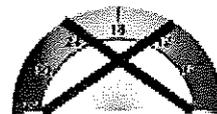
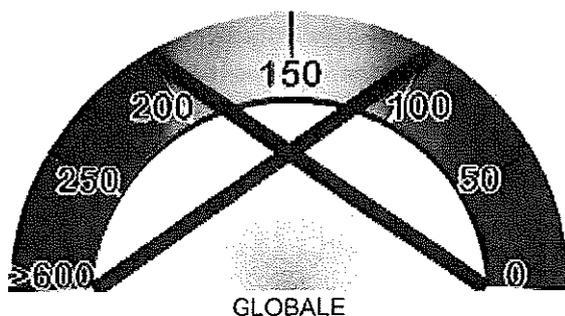
01689 DOTT.ING. SILVIA MORI

Timbro e Firma(2)

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per: conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 6, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008 - asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008
 (2) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte dei soggetti preposti alla determinazione della prestazione energetica è apposta per: asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato - dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI



RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

Pagina 2 di 3

DATI DI BASE

- » Metodologia di Calcolo Utilizzata: Metodologia di calcolo da rilievo sull'edificio esistente (sulla base dei principali dati metodo semplificato (art.8 punto 2.2 lett.c e 3.2 lett.c))
- » Origine Dati: Planimetria catastale
- » Software di calcolo utilizzato: Microsoft Terno 8.0() 003 CTI Energia Ambiente

FABBISOGNI SPECIFICI DI ENERGIA

- » Involucro Edilizio (reg.Inv.): 207222,80 kWh/anno
- » Involucro Edilizio (reg.Est.): 44455,67 kWh/anno
- » Classe di Prestazione Involucro Edilizio: 82,61 kWh/ m²/anno Classe V - Prestazioni Medie
- » Contributo Energetico Specifico da Fonti Rinnovabili: 0,00 kWh/anno
- » Produzione di Acs: 0,00 kWh/anno

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL SISTEMA EDIFICIO/IMPIANTI

- » Tipologia Edilizia: Altro
- » Caratteristiche Involucro Edilizio: Muratura portante
 - Chiusure verticali opache: Muratura in mattoni e mattoni faccia vista / 1,56 W/m²K - Media 1,56 W/m²K
 - Chiusure di copertura opache: Tetto in legno / 1,80 W/m²K - Media 1,80 W/m²K
 - Chiusure di basamento: Solaio in laterocemento / 2,02 W/m²K - Media 2,02 W/m²K
 - Chiusure trasparenti: Metallo + vetro singolo / 5,10 W/m²K - Media 5,20 W/m²K
- » Sistema di controllo e regolazione (BACS):
- » Altri Dispositivi e Usi Energetici: Nessuno.

01689-16221-2011

ATTESTATO
NUMERO



SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

Silvia Mori

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 8,7,8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



PROPRIETARIO

COOP ESTENSE
VIALE VIRGILIO N. 20
41123 - MODENA
P.IVA COD. FISC. 00162660369

RILASCIATO IL 22/02/2011
VALIDO FINO AL 22/02/2021

SOGGETTO CERTIFICATORE

01689 DOTT.ING. MORI SILVIA

Timbro e Firma⁽¹⁾

(1) Anche ai sensi dell'art. 481 del C.P., la firma da parte del Soggetto Certificatore è apposta per:
- conformità del presente attestato alle disposizioni di cui agli Allegati 8, 7, 8 e 9 della D.A.L. 156/2008
- asseverazione dei dati di propria competenza riportati nel presente attestato
- dichiarazione della esistenza delle condizioni di indipendenza e imparzialità di giudizio ai sensi del punto 7.4 della D.A.L. 156/2008



DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Io sottoscritto dott. proc. GUIDO VELLANI, Notaio in Modena ed iscritto presso il Collegio Notarile di Modena, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale del documento su supporto cartaceo, ai sensi del terzo comma dell'art. 20, del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

Imposta di bollo assolta con procedura telematica ai sensi del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 22 febbraio 2007 mediante Modello Unico Informatico (M.U.I.).

FIRMA DIGITALE: GUIDO VELLANI NOTAIO (SIGILLO)



ALLEGATO D
Acquisizione da parte di BORSARI S.P.A.
dei parte del complesso immobiliare Ex Consorzio Agrario
da COOP ALLEANZA 3.0 Società Cooperativa
(Atto a ministero del Notaio Dott.sa Domenica Perseo - del 28/09/2016)

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



Dott. *Domenica Perseo*
NOTAIO

Repertorio n.5044----- Raccolta n.2259

Via Focherini n. 23 int. 6
41037 Mirandola

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici il giorno ventotto del mese di settembre

28 settembre 2016

In Nonantola, Via di Mezzo n. 114/E, presso la sede di Borsari Spa.

Dinanzi a me Dott. *Domenica Perseo*, Notaio in Mirandola, iscritta nel

**REGISTRATO A
CARPI**

Ruolo del Distretto Notarile di Modena, sono presenti i Signori:

IL.....

- RIGHETTI MARCO, nato a Ferrara il 28 maggio 1961, domiciliato per la
carica presso la sede della infra indicata società, il quale interviene al
presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per conto ed in

AL N°.....

SERIE.....

€.....

legale rappresentanza della società "**COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA'
COOPERATIVA**", con sede in Castenaso (Bo) Via Villanova n. 29/7, codice

TRASCritto

A.....

fiscale e numero d'iscrizione al registro Imprese di Bologna 03503411203,

IL.....

REA BO 524364, quale procuratore della stessa, autorizzato al presente

R.G. n°.....

atto in forza di procura speciale a ministero Notaio Varchetta in data

R.P. n°.....

29.07.2016 rep. 104.485 che in originale si allega al presente atto sotto la
lettera "**A**";

- RASTELLI MARIA ROSA, nata a Modena il giorno 11 luglio 1954,

domiciliata per la carica presso la sede della infra indicata società, la quale
interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente in nome, per

conto ed in legale rappresentanza della società "**BORSARI S.P.A.**", con
sede in Nonantola (MO) Via di Mezzo n. 114/E, capitale sociale Euro

2.800.180,00 (duemilionioctocentomilacentottanta virgola zero zero) i.v.,

Partita Iva, Codice Fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese

	di Modena 01352250367, Rea MO-210949, quale Presidente del Consiglio	
	di Amministrazione con i poteri al medesimo conferiti con delibera del	
	Consiglio di Amministrazione in data 16.09.2016.	
	Comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di	
	rappresentanza io Notaio sono certo, cittadini italiani, convengono quanto	
	segue.	
	ART.1) DIRITTO ALIENATO ED ACCESSORI	
	La società " COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA ", come	
	sopra rappresentata	
	VENDE	
	alla società " BORSARI S.P.A. " che, come sopra rappresentata accetta ed	
	acquista il diritto di piena proprietà sui seguenti beni siti in Comune di	
	Nonantola , con accesso dalla Via Fossa Signora n. 7 e precisamente:	
	- aree urbane prive di sovrastanti fabbricati, identificate al Catasto	
	Fabbricati di detto Comune al foglio 43 mappali:	
	- 374 area urbana di mq. 1906,	
	- 375 area urbana di mq. 1130	
	In confine con mappale 376, mappale 368 e mappale 373, salvo se altri.	
	Con i diritti di comproprietà sulle parti comuni per legge o titolo di	
	provenienza.	
	A migliore identificazione dei beni in oggetto viene allegato sotto la lettera	
	"B" estratto di mappa relativo ai beni medesimi.	
	Gli immobili come sopra sono trasferiti a corpo nello stato di fatto e di	
	diritto in cui si trovano, ben noto alla parte acquirente, con i loro accessori,	
	accessioni, impianti e pertinenze, con tutti i diritti, azioni, ragioni usi ed	

eventuali servitù attive e passive inerenti ed esistenti, come pervenuti alla parte venditrice in forza del titolo di provenienza sotto indicato e con particolare riferimento a quelle contenute e/o richiamate nell'atto a ministero Notaio Mara Ferrara del 26.09.1994 rep. 23196, registrato a Mirandola in data 17.10.1994 al n. 1007 e trascritto a Modena in data 18.10.1994 all'art. 12097, a cui le parti fanno rinvio dichiarando di conoscerne il contenuto.

ART.2) PREZZO

Il prezzo è convenuto, come i comparenti dichiarano, a corpo, in complessivi Euro **850.000,00** (ottocentocinquantamila virgola zero zero) oltre iva di pertinenza e così per la complessiva somma di Euro 1.037.000,00 (unmilionetrentasettemila virgola zero zero), intera somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia quietanza a saldo.

Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto i signori RIGHETTI MARCO e RASTELLI MARIA ROSA, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del d.p.r. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero) mediante assegno circolare non trasferibile del 28.09.2016 n. 5300948834 12 emesso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna filiale di Nonantola;
- quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero)

	mediante assegno circolare non trasferibile del 28.09.2016 n. 5300950936	
	08 emesso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna filiale di Nonantola;	
	- quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero)	
	mediante assegno circolare non trasferibile del 28.09.2016 n. 5300950934	
	06 emesso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna filiale di Nonantola;	
	- quanto ad Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero)	
	mediante assegno circolare non trasferibile del 28.09.2016 n. 5300950933	
	05 emesso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna filiale di Nonantola;	
	- quanto ad Euro 37.000,00 (trentasettemila virgola zero zero) mediante	
	assegno circolare non trasferibile del 28.09.2016 n. 5205594189 03	
	emesso dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna filiale di Nonantola.	
	ART.3) IPOTECA LEGALE	
	La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal	
	presente atto.	
	ART.4) EFFETTI E PATTI SPECIALI	
	Ogni effetto attivo e passivo del presente atto decorre dalla data odierna,	
	così come dalla data odierna sono a favore e a carico della parte	
	acquirente redditi ed oneri, di qualsiasi natura, anche fiscali, relativi ai beni	
	in oggetto. Il possesso giuridico e materiale dei beni compravenduti viene	
	conseguito dalla data odierna.	
	ART.5) PROVENIENZA	
	I beni in oggetto sono pervenuti a "COOP ESTENSE SOCIETA'	
	COOPERATIVA" per atto di compravendita a ministero Notaio Vellani del	
	10.03.2011 rep. 20653/11359, registrato a Modena in data 15.03.2011 al n.	
	4142 serie 1T e trascritto a Modena in data 15.03.2011 all'art. 4802 e	

successivo atto di avveramento di condizione a ministero Notaio Vellani

data 14.07.2011 rep. n. 20901/ 11549, registrato a Modena il 20.07.2011 al

n. 11835, annotato a Modena il 29.07.2011 all'art. 3766.

Con atto di fusione per incorporazione a ministero Notaio Tassinari in data

10.12.2015 rep. 57148, registrato a Imola in data 15.12.2015 al n. 3623 e

trascritto a Modena in data 22.12.2015 all'art. 20261 la Società COOP

ADRIATICA SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA,

COOP ESTENSE SOCIETA' COOPERATIVA e COOP CONSUMATORI

NORDEST SOCIETA' COOPERATIVA si sono fuse per incorporazione

dando origine alla società di nuova costituzione "COOP ALLEANZA 3.0

SOCIETA' COOPERATIVA.

ART.6) GARANZIE

La parte venditrice presta le garanzie di legge dichiarando che quanto in

oggetto è nella proprietà e disponibilità e libero da iscrizioni e trascrizioni

pregiudizievoli e da pesi e vincoli di qualsiasi natura, sia reali, personali e

fiscali, ad eccezione delle seguenti formalità :

- convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di

Iniziativa Privata "EX CANTINA SOCIALE", Via Provinciale Ovest s.p.14 e

Via Fossa stipulata con atto a ministero Notaio Ceserani del 15.09.2011

rep. 57352/19366, registrato a Modena il 05.10.2011 n. 15268 serie 1T e

trascritto a Modena il 6.10.2011 all'art. 17666, relativo ad opere di

urbanizzazione, con particolare riferimento all'art. 15 che la parte

acquirente dichiara di conoscere e accettare, il cui tenore letterario è il

seguito:

" ART. 15 - OBBLIGHI REALI DA TRASCRIVERE NEI SUCCESSIVI ROGITI DI

VENDITA

1) Nel caso di trasferimento frazionato della proprietà degli immobili inclusi nel piano particolareggiato di che trattasi a terzi, i Soggetti Attuatori si obbligano a non trasferire le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, né a cedere le aree ad esse destinate ed identificate nella planimetria allegata alla presente convenzione urbanistica, né le opere realizzate.

2) I Soggetti Attuatori si obbligano altresì ad istituire a loro cura e spese e ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interessassero il comparto come infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento.

3) I rogiti di compravendita dovranno inoltre contenere una clausola d'obbligo, a carico degli acquirenti, di provvedere a loro cura e spese alla conservazione e manutenzione dell'area a parcheggio di uso pubblico, localizzata al centro dell'insediamento, secondo ripartizioni da definirsi con accordi tra privati e/o nei regolamenti condominiali.

4) In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

a) di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al piano particolareggiato di iniziativa privata "Ex Cantina Sociale" e alla relativa convenzione urbanistica;

b) di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica".

Al riguardo la parte acquirente dichiara di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza alla presente convenzione urbanistica e di assumere, per quanto di loro spettanza, l'obbligo di provvedere alla conservazione e manutenzione dell'area a parcheggio di uso pubblico, localizzata al centro dell'insediamento, secondo ripartizioni da definirsi con accordi tra privati e/o nei regolamenti condominiali.

La medesima parte venditrice presta garanzia da evizione anche parziale, a norma di legge.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 della legge 21 novembre 2000 n. 353 la parte alienante dichiara che non formano oggetto del presente atto aree ed immobili in zone boschive e pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco e soggetti al vincolo di cui al primo periodo del comma primo del citato articolo.

ART.7) URBANISTICA

La parte venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Direttore Area Tecnica del Comune di Nonantola in data 29.07.2016 prot. 16080 relativo ai beni compravenduti certificato che in originale viene allegato al presente atto sotto la lettera "**C**"; la parte venditrice mi dichiara che successivamente al suo rilascio non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Le parti precisano per reciproca conoscenza che la S.U. residenziale edificabile sui lotti C e D di cui alla citata convenzione (comprendenti i mapp. 374 e 375 oggetto del presente atto) è quella risultante dalla tav. 16 del Piano Particolareggiato e dall'art. 11 della Convenzione Urbanistica di

cui si allega stralcio sotto le lettere "D" ed "E".

ART.8) DICHIARAZIONI FISCALI

Ad ogni effetto di legge i Signori RIGHETTI MARCO e RASTELLI MARIA ROSA, dichiarano, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del d.p.r. 445/2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, che la presente vendita è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione ai sensi dell'art. 1754 ss c.c.

Il presente atto è assoggettato ad Iva e si chiede l'applicazione delle imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale.

ART.9) SPESE

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico delle parti come per legge.

ART.10) ANTIRICICLAGGIO

I componenti dichiarano di essere stati informati in materia di prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo (D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231).

In particolare, ciascun sottoscritto cliente dichiara di essere consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 55 del suddetto D.Lgs. nel caso di omessa o falsa indicazione delle generalità del soggetto, se diverso dal cliente, per conto del quale si esegue l'operazione per cui è richiesta la prestazione professionale, e pertanto dichiara:

- di non essere persona politicamente esposta;

- che i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto;

- che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto, e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie a legge, anche ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 10 marzo 2000 n. 74 (sottrazione al pagamento delle imposte).

La Società BORSARI S.P.A. come sopra rappresentata, dichiara che i fondi impiegati provengono da disponibilità della stessa.

ART.11) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I componenti dichiarano di essere stati informati in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196), e dichiarano di autorizzare il trattamento dei dati personali per tutti i fini di legge ed in particolare ai fini della normativa antiriciclaggio, le comunicazioni a tutti gli Uffici competenti e la conservazione dei dati.

Le parti dichiarano di aver preso conoscenza degli allegati, e dispensano me Notaio dalla lettura dei medesimi.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto con l'ausilio di mezzi elettronici da persona di mia fiducia e completato di mia mano e ne ho dato lettura ai componenti i quali lo approvano e tutti con me lo sottoscrivono, alle ore sedici e venti. Consta di pagine intere nove e parte della decima, per tre fogli.

F.to Marco Righetti

F.to Rastelli Maria Rosa

F.to Domenica Perseo Notaio (sigillo)

N=4949400

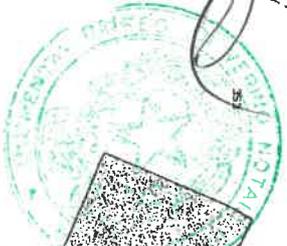
ALLEGATO B ALL'ATTO
N. 9959 DELLA RACCOLTA

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. LORENZO TRABUCCO



Mario Nighetti
Postell Mario Rose

[Handwritten signature]
NOTAIO DI MODENA
ANDREA
DOTT. *[Signature]*



Vis. tel (0.90 euro)

1 Particella: 374

Comune: NONANTOLA
Foglio: 43

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 208x200 e 189.000 metri

1-Ago-2016 22:21:37
Prot. n. T271985/2016



COMUNE DI NONANTOLA
Area Tecnica

Prot. n. 16080



ALLEGATO C ALL'ATTO
N. 9959 DELLA RACCOLTA



Nonantola, li 29-7-2016

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRETTORE D'AREA TECNICA

Visti:

- l'art. 12 commi 2 e 3 della L.R. 23/2004;
- il vigente Piano Regolatore Generale con particolare riferimento alla variante specifica approvata, ai sensi del combinato disposto dell'art.15 della L.R. 47/1978 e dell'art. 41 della L.R.20/2000, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 17/11/2014;
- la domanda di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica assunta al prot. comunale n. 15929 del 28/07/2016 presentata da Grotti Luca relativamente ai terreni siti nel Comune di Nonantola, identificati catastalmente al foglio n. 43 mappali 367, 368, 374, 375, 376;

Richiamato:

- Il Decreto sindacale prot. n. 22937 del 30/12/2014 con il quale è stata effettuata l'assegnazione temporanea delle funzioni di Direttore d'Area Tecnica alla sottoscritta ing. Antonella Barbara Murari;

CERTIFICA

che in base al

- P.R.G. vigente, variante specifica al P.R.G., approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 17/11/2014;
- P.P. C3 "ex Cantina sociale", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 22/04/2010

l'area sotto identificata ha la seguente destinazione urbanistica:

Fg. 43 Map. 367	-area ricadente in territorio urbanizzato -zona a parcheggio di pertinenza (parte con fg. 42 m. 270) -dossi di pianura di tipo c – art. 12.8 (parte) -intervento soggetto a strumento urbanistico preventivo "ex Cantina sociale"
Fg. 43 Map. 368	-area ricadente in territorio urbanizzato -zona per attrezzature pubbliche di servizio – art. 34 (parte) -zona per infrastrutture viarie – art. 32 (parte) -dossi di pianura di tipo c – art. 12.8 (parte) -intervento soggetto a strumento urbanistico preventivo "ex Cantina sociale"
Fg. 43 Map. 374	-area ricadente in territorio urbanizzato -zona residenziale di espansione C3 – art. 23 -dossi di pianura di tipo c – art. 12.8 (parte) -intervento soggetto a strumento urbanistico preventivo "ex Cantina sociale"

Sede Municipale: via Marconi, 11 - 41015 Nonantola (MO)
Area Tecnica: via V. Veneto, 85 - 41015 Nonantola (MO)
tel. 059 896678 - e-mail simonini.r@comune.nonantola.mo.it



COMUNE DI NONANTOLA
Area Tecnica

Fg. 43 Map. 375	-area ricadente in territorio urbanizzato -zona residenziale di espansione C3 – art. 23 -intervento da attuare con strumento urbanistico preventivo "ex Cantina sociale"
Fg. 43 Map. 376	-area ricadente in territorio urbanizzato -zona per attrezzature pubbliche di servizio – art. 34 -intervento soggetto a strumento urbanistico preventivo "ex Cantina sociale"

che le prescrizioni urbanistiche relative all'area in oggetto sono quelle previste dagli artt. 12.8, 20, 23, 32, 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., dalle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Particolareggiato "ex Cantina sociale", fatta salva ogni eventuale altra prescrizione prevista da piani urbanistici regionali e sovra comunali;

Si rilascia il presente atto in competente bollo per gli usi consentiti dalla legge.

IL DIRETTORE AREA TECNICA
Ing. Antonella Barbara Munari



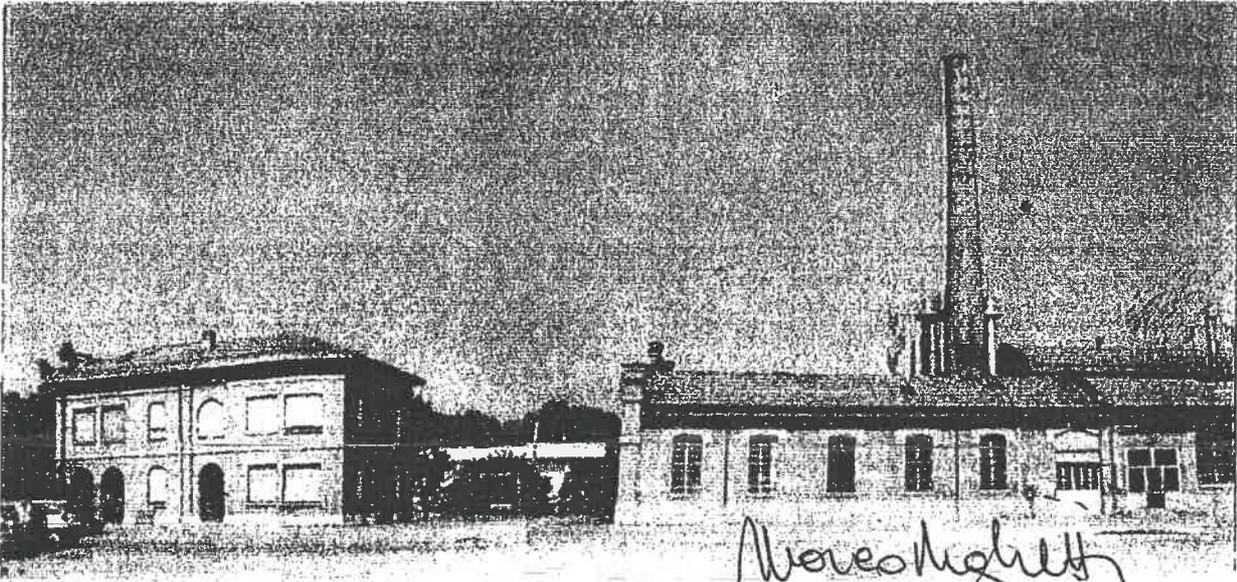
ALLEGATO D ALL'ATTO

N. 9959 DELLA RACCOLTA

APPROVAZIONE
con DEL. CC n. 72 del 22.04.2010



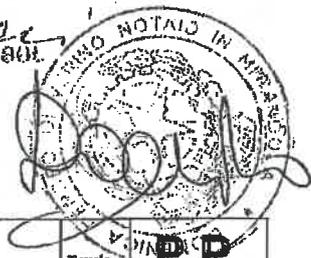
Provincia di Modena COMUNE DI NONANTOLA



*Marescaglia
Rostelli Maria Rose*

Proprietà
COOP ESTENSE Soc. Coop. a r.l.
BORSARI EMER
GARUTI GIULIANO

COOP ESTENSE
Viale Vittorio Veneto, 23
41100 MODENA
Tel. e Fax 059 333221



Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata COMPARTO EX CANTINA SOCIALE

DATA 15 maggio 2009	ELABORATO PLANIMETRIA DI PROGETTO Standard Urbanistici	Tavola P.P.
Aggiornamento		1 6
		Scala 1:500

PROGETTO ARCHITETTONICO

Studio di Architettura **INGEGNERI RIUNITI**

Responsabile di progetto
Arch. Tiziano Lugli
Coordinamento di progetto
Prof. Giorgio Ascari

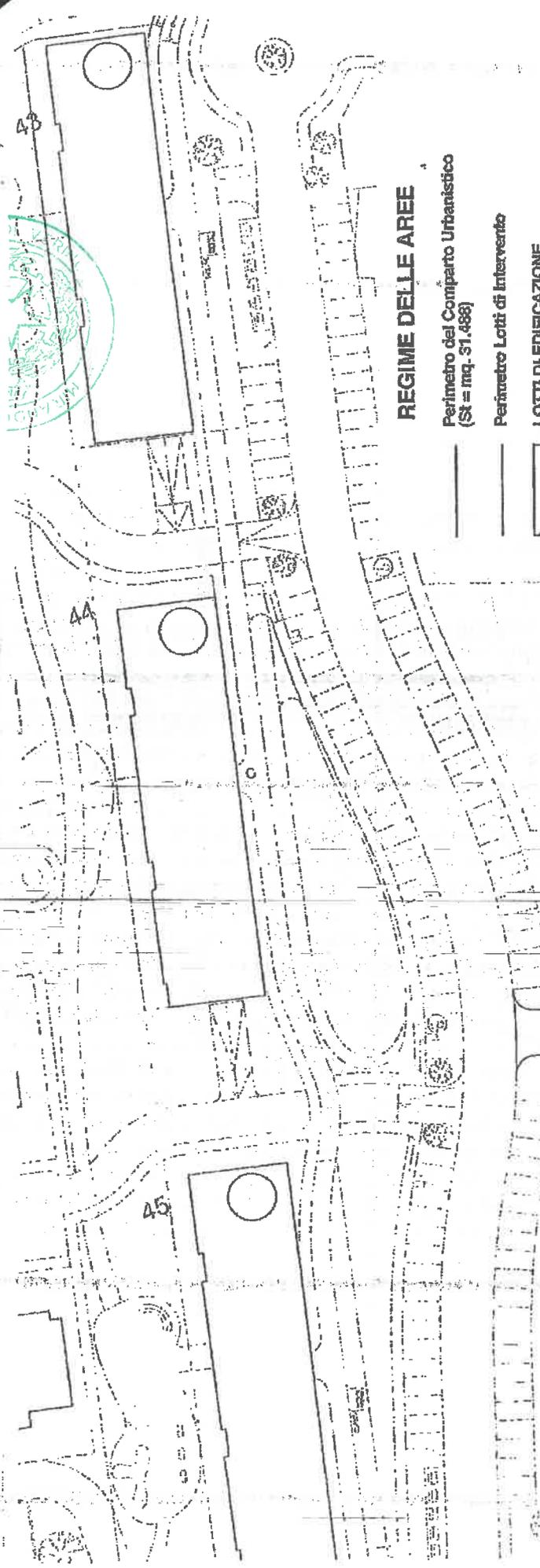
Collaboratori
Arch. Marco Lugli
Arch. Rita Galli
Piergiorgio Benatti
Alessia Della Casa
Annalisa Gibartoni
Giulia Graziosi

PROGETTO INFRASTRUTTURE

ingegneri riuniti S.p.A.
progetti e studi di ingegneria e architettura

Via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
Tel. 059.33.52.08 - Fax 059.33.32.21
e-mail: info@ingegneririuniti.it
http://www.ingegneririuniti.it

DIRETTORE TECNICO: Dolf, Ing. Giuseppe Iadarola
PROGETTISTA: Ing. Federico Salardi



REGIME DELLE AREE

Perimetro del Comparto Urbanistico
(St = mq. 31.488)

Perimetro Lotti di intervento

LOTTE DI EDIFICAZIONE
TERZIARIA / COMMERCIALE mq. 13.109

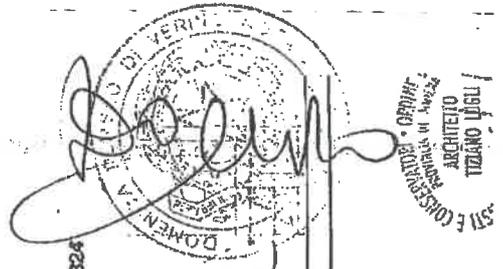
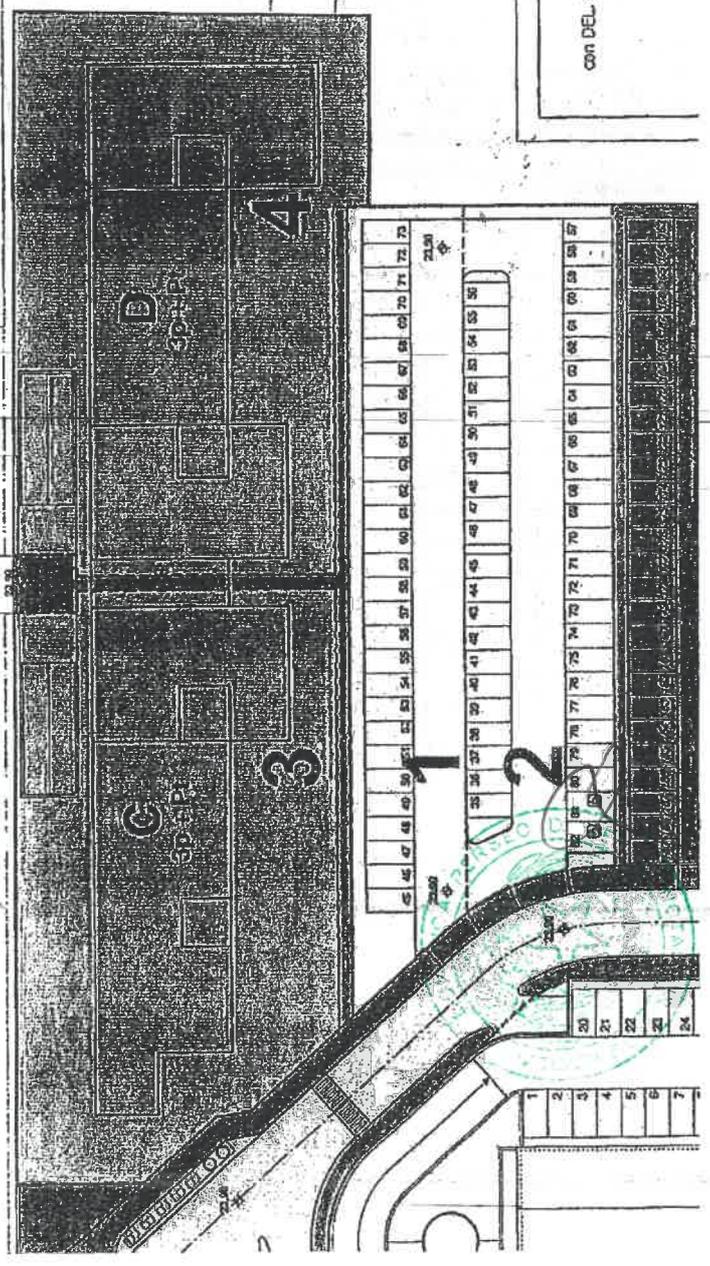
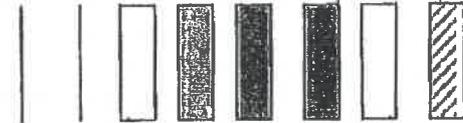
LOTTE DI EDIFICAZIONE RESIDENZIALE mq. 3.943

STANDARD U2 mq. 8.287
di cui per Stazione Autocorrere mq. 3.675
(comprensivi dei 316 mq. di proprietà pubblica)

PARCHEGGI U1 mq. 4.736

VIABILITA' mq. 1.413

OPERE EXTRA COMPARTO mq. 824



*Ateneo highest
Pastell Maria Clara*



APPROVAZIONE
CON DEL. CC. n. 72 del 22.04.2010

SEN. CONSERVATORE • GRUPPO
ARCHITETTO
Domenico Verini
TIZIANO UGLI

A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai Soggetti Attuatori. Cve, invece, tale costo risultasse inferiore alla somma dovuta per oneri di urbanizzazione, dovrà essere versata, al Comune, la differenza tra l'ammontare di detti oneri e il predetto importo;

b) per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione secondaria, i Soggetti Attuatori si obbligano a corrispondere gli oneri di urbanizzazione secondaria, in base alle tabelle parametriche vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo. L'Amministrazione Comunale si impegna a utilizzare le somme relative agli oneri di urbanizzazione secondaria nell'ambito del comparto;

c) il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni attuative.

ART. 10 - PATTI GENERALI

1) La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori, fino al momento in cui le opere e le aree stesse dovessero eventualmente passare in carico all'Amministrazione Comunale.

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 PP 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.

ART. 11 - CLAUSOLE PARTICOLARI

1) I Soggetti Attuatori si impegnano alla realizzazione diretta, con le modalità di cui al precedente art. 4, comma 1, delle seguenti opere:

1.1 Realizzazione delle infrastrutture relative all'estensione delle reti di teleriscaldamento e teleraffrescamento, fino al lato Ovest di Via Fossa Signora, per servire l'edificio scolastico sul lato opposto della via stessa.

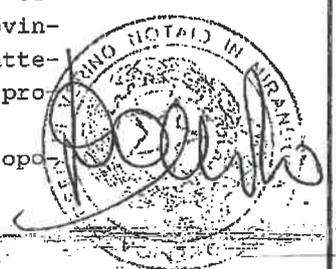
1.2 Realizzazione delle infrastrutture viarie e impiantistiche previste in fregio a Via Fossa Signora.

In particolare, i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, quale opera extra-comparto, l'intersezione stradale tra la nuova viabilità interna di comparto e via Fossa Signora, secondo quanto concordato preventivamente con l'Agenzia Provinciale per la Mobilità. La definizione puntuale delle caratteristiche degli incroci e delle rotatorie è demandata al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

La realizzazione dell'intersezione stradale, così come propo-



*Mario Righetti
Pantella Florio, base*



sta negli elaborati grafici, essendo subordinata alla contemporanea realizzazione della rotatoria di accesso alla Stazione Autocorriere, non è a carico dei Soggetti Attuatori. Nel caso di realizzazione differita delle suddette opere, l'intersezione stradale in oggetto potrà essere riconfigurata per garantirne la funzionalità anche in assenza della rotatoria.

I Soggetti Attuatori si impegnano inoltre a realizzare, come opere extra-comparto, la ridefinizione dell'intersezione stradale della viabilità di comparto con la strada Provinciale per Modena e la realizzazione dello spartitraffico, per migliorare l'accessibilità complessiva al comparto. La definizione puntuale delle caratteristiche dell'incrocio è demandata al progetto esecutivo delle opere urbanizzative.

Le aree interessate dalle opere di viabilità succitate, da realizzare su aree di proprietà pubblica, saranno messe a disposizione dei Soggetti Attuatori, che le realizzeranno sotto la propria personale e completa responsabilità, tramite verbale di consegna dell'Area Tecnica del Comune. La manutenzione e la conservazione dell'area, ancorché di proprietà pubblica, resta a carico dei Soggetti Attuatori fino all'approvazione del collaudo e della presa in consegna delle opere da parte dell'ente o amministrazione proprietaria, che dovrà avvenire entro e non oltre 180 (centottanta) giorni dalla comunicazione di fine lavori al Comune da parte dei Soggetti Attuatori.

Le aree e le opere di cui sopra sono indicate nell'allegata planimetria (ALL. 02 - OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE), per complessivi mq.858 circa e saranno meglio definite nel progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, per il quale dovrà essere rilasciato il relativo Permesso di Costruire.

Tali opere, cui le parti riconoscono natura di urbanizzazioni generali, saranno realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) di cui al precedente art. 9 lett. b, nel senso che verranno scomputate interamente dagli oneri di U2 gli effettivi costi sostenuti e scomputabili dai Soggetti Attuatori per tutti gli interventi che non risultano strettamente connessi con l'accessibilità di comparto, ma che riguardano l'assetto viabilistico generale del territorio.

2) Il Comune ed i Soggetti Attuatori concordano di demandare a successivi accordi la definizione dei costi delle opere di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2 del comma 1.

Gli accordi sopra citati, regoleranno la compensazione di tali costi mediante lo scomputo dagli oneri di cui al precedente art. 9 lett. b, ovvero, la realizzazione e la cessione delle opere stesse a titolo gratuito. La cessione a tale titolo sarà possibile solo nell'ambito di un accordo ex art.18 della L.R. n. 20/2000.

Ove le parti, al momento del rilascio dei necessari titoli edilizi, non fossero divenute ad un accordo in merito alla



realizzazione delle opere di cui ai precedenti punti 1.1 e 1.2 del comma 1, ovvero in merito alla definizione dei valori relativi, il Comune di Nonantola potrà definitivamente rinunciare a pretendere dai Soggetti Attuatori l'osservanza dell'impegno di cui all'art. 11.1, o al contrario riservarsi una decisione in merito, da assumersi comunque entro e non oltre 12 mesi dalla stipula della presente convenzione.

In tale ultimo caso, i Soggetti Attuatori od i loro aventi causa, potranno richiedere ed ottenere i titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato, prestando fidejussione per gli importi di cui al precedente art. 9, lett. b; tali importi saranno comunque corrisposti per intero, senza interessi, nel momento in cui il Comune di Nonantola dovesse formalmente rinunciare ad avvalersi della disponibilità prestata dai Soggetti Attuatori, o comunque alla scadenza del termine di cui al precedente capoverso (12 mesi).

3) I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, come opera di urbanizzazione generale, una vasca di prima pioggia, la cui localizzazione sarà da ritrovarsi esclusivamente nell'ambito delle aree di cessione per Urbanizzazioni Secondarie (U2) poste a est del Comparto ed in fregio a Via Fossa Signora.

Il Progetto Esecutivo del manufatto sarà redatto a cura dei Soggetti Attuatori e sarà recepito nel Permesso di Costruire delle Opere Urbanizzative.

Tale opera sarà realizzata a scomputo totale e/o parziale dagli oneri di Urbanizzazione Secondaria (U2) di cui al precedente art. 9 lett. b. nel senso che verranno scomutate interamente dagli oneri di U2 tutti gli effettivi costi sostenuti e scomputabili dai Soggetti Attuatori.

Il Comune ed i Soggetti Attuatori assumono quale valore della vasca di prima pioggia il costo presuntivo determinato dal computo metrico estimativo del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, pari ad Euro 301.193,31 (trecentounmilacentonovantatre virgola trentuno).

4) La ditta BORSARI S.P.A. offre fin d'ora la propria disponibilità, e il Comune ne prende atto, ad assumere l'impegno alla realizzazione delle infrastrutture e delle strutture di supporto al trasporto pubblico (stazione autocorriere - Lotto di Intervento n. 6), previo il raggiungimento di separato accordo ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 37/2002, ovvero in altro modo da concordarsi tra le parti.

La realizzazione delle opere infrastrutturali (viabilità, reti tecnologiche, ecc.) e di arredo urbano, nonché dello stesso manufatto della Stazione delle Autocorriere (Edificio F) inerenti il Lotto di Intervento n. 6 e riportati nell'elaborato di progetto di massima Tav. 023 "PROGETTO STAZIONE AUTOCORRIERE", non sono a carico dei Soggetti Attuatori.

5) Il Comune si impegna, entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula della presente convenzione, a definire l'acquisizione del



*Mario Meloni
Cantelli Maria Flora*



fabbricato contraddistinto dalla lettera E (ex palazzina uffici) allibrato al NCEU del Comune di Nonantola al foglio 42 mappale 268 sub. 1, 2, 3 e 4, ed insistente su aree oggetto di cessione a titolo di aree per urbanizzazioni secondarie (U2), accettando la definizione del valore dell'immobile in Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), determinato dall'Agenzia del Territorio in qualità di terzo arbitratore ai sensi e per gli effetti dell'art. 1349 del Codice Civile.

Il Comune ed i soggetti attuatori concordano, sin da ora, che tale valore venga preferibilmente compensato in numerario, ovvero, ove le parti in tal senso convenissero, mediante separato accordo compensativo ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 37/2002, ovvero in altro modo da concordarsi e da perfezionarsi comunque entro e non oltre i 6 (sei) mesi successivi dalla decisione di acquisizione del fabbricato, di cui al capo precedente, e quindi entro e non oltre 24 (ventiquattro) mesi dalla stipula della presente convenzione.

Qualora il Comune decida (entro i 18 (diciotto) mesi dalla stipula della presente convenzione) di non addivenire all'acquisizione del fabbricato in oggetto, si impegna, previa variante al PRG, a modificare il Piano dei Servizi, stralciando da questo ultimo il fabbricato contraddistinto dalla lettera E, e, con successiva Variante al Piano Particolareggiato, consentire la monetizzazione da parte dei Soggetti attuatori della mancata cessione dell'area di sedime del fabbricato (come area di U2 - Urbanizzazione Secondaria).

Il Comune ed i soggetti attuatori concordano sin da ora che il valore dell'area di sedime del fabbricato E è determinato in Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), comprensivo della propria potenzialità edificatoria (SU) aggiuntiva rispetto ai valori massimi ammessi nel Comparto, e del valore afferente la monetizzazione degli standard urbanistici indotti.

Il Comune ed i soggetti attuatori concordano inoltre che, in questa ultima ipotesi, per l'edificio E vengano ammesse tutte le funzioni previste dal Piano Particolareggiato, con la sola esclusione di quelle produttive, senza l'obbligo del reperimento della relativa quota di parcheggi pertinenziali.

6) Il Comune prende atto che l'attuazione del presente Piano Particolareggiato potrà prevedere la realizzazione di interventi edilizi comportanti un utilizzo parziale della superficie utile (SU) residenziale, residuando la restante quota nella disponibilità dei Soggetti Attuatori.

La quota realizzata nell'ambito del Comparto non potrà essere inferiore al 50% (cinquanta per cento) della potenzialità edificatoria residenziale complessiva (pari a 6.394 mq. di SU) assegnata al comparto dal PRG.

Il Comune si impegna conseguentemente ad adottare, nei tempi minimi consentiti dal necessario rispetto delle procedure, i provvedimenti necessari all'aggiornamento degli elaborati del



Piano Particolareggiato e alla rilocalizzazione, in altro ambito del territorio comunale, della superficie rimasta in disponibilità dei Soggetti Attuatori.

7) Le parti danno concordemente atto che la quantificazione dei parcheggi pertinenziali dei singoli lotti è demandata ai necessari titoli edilizi, in quella sede dovendo essere definite le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei singoli esercizi e delle singole attività, in relazione alle quali tale quantificazione dovrà appunto essere rapportata.

8) La programmazione comunale delle opere di cui si parla ai commi 3, 4, 5 dovrà tener conto della seguente scala di priorità: vasca di prima pioggia, stazione autocorriere, fabbricato E.

9) La Società COOP ESTENSE Società Cooperativa offre fin da ora la propria disponibilità, e il Comune ne prende atto, nel garantire la continuità di servizi offerti alla collettività di Nonantola dalle funzioni che si insedieranno nella vecchia sede di Via Vittorio Veneto, una volta effettuato il trasferimento della propria attività nell'area del Piano Particolareggiato oggetto della presente convenzione.

Nelle more dei tempi necessari all'edificazione del nuovo supermercato e prima del citato trasferimento dell'attività, il Comune di Nonantola e Società COOP ESTENSE Società Cooperativa si impegnano a valutare congiuntamente, previo confronto con le associazioni di categoria, tutte le opportunità che garantiscano la continuità di suddetti servizi a favore dei residenti di Nonantola, soprattutto di quelli del Centro Storico, fermo restando la titolarità della scelta a Coop Estense, in quanto proprietaria dell'immobile.

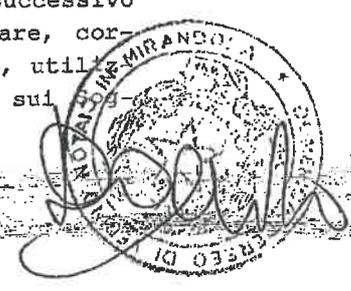
Per il perseguimento di tale obiettivo il Comune di Nonantola, previa le necessarie varianti agli strumenti urbanistici di cui se ne farà esclusivo carico, mette a disposizione del fabbricato della vecchia sede di Via Vittorio Veneto tutte le destinazioni a funzioni terziarie (di cui all'Art. 16 delle NTA del PRG vigente) necessarie all'insediamento di future attività a servizio della collettività, con particolare riferimento alle attività commerciali, alimentari e non, aventi dimensioni non superiori ad una struttura di vendita medio-piccola.

ART. 12 - SANZIONI

1) Oltre a quanto stabilito nell'art. 6 della presente convenzione, in caso di parziale o totale mancata attuazione di infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, delle attrezzature, e spazi collettivi e delle dotazioni territoriali generali, il Comune potrà concedere, per la relativa regolarizzazione, entro 180 (centottanta) giorni calcolati dal termine previsto dall'art. 5, comma 6, della presente convenzione urbanistica e comunque entro il termine di cui al successivo art. 12, trascorsi i quali si procederà a far ultimare, correggere o realizzare quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sui



*Mario Valentini
Pantella Maria Rose*





ALLEGATO 2
MAPPA CATASTALE
Comune di Nonantola - Foglio 43

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3



E=1661500

I Particella: 353



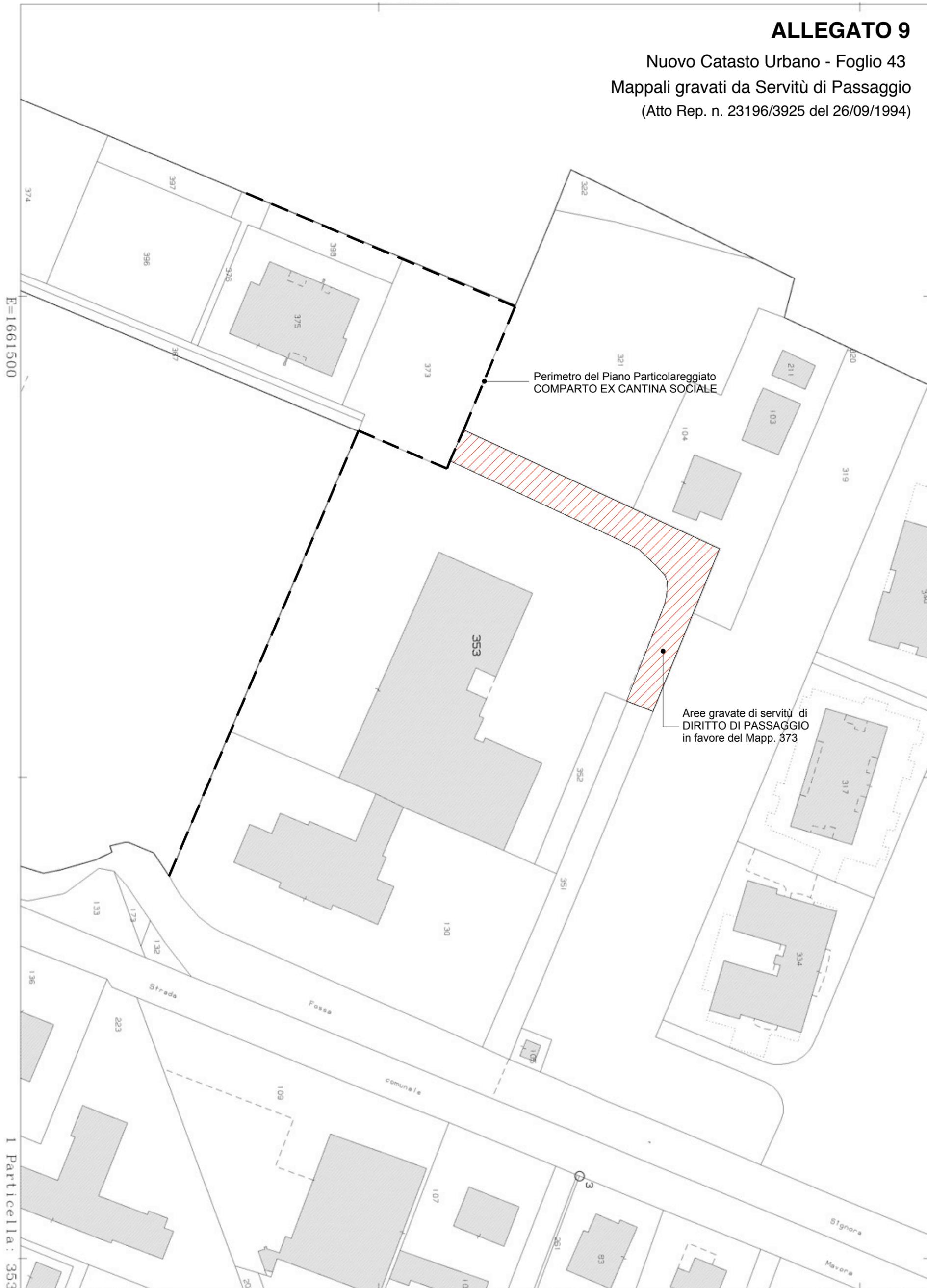
ALLEGATO 9 (NTA)
MAPPA CATASTALE
Comune di Nonantola - Foglio 43
Area gravata dalla Servitù di Passaggio in favore del Mappale 373

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3

ALLEGATO 9

Nuovo Catasto Urbano - Foglio 43
Mappali gravati da Servitù di Passaggio
(Atto Rep. n. 23196/3925 del 26/09/1994)

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. CARLO CICCARELLI
Vis. tel. (0.90 euro)



Perimetro del Piano Particolareggiato
COMPARTO EX CANTINA SOCIALE

Aree gravate di servitù di
DIRITTO DI PASSAGGIO
in favore del Mapp. 373

E=1661500

1 Particella: 353



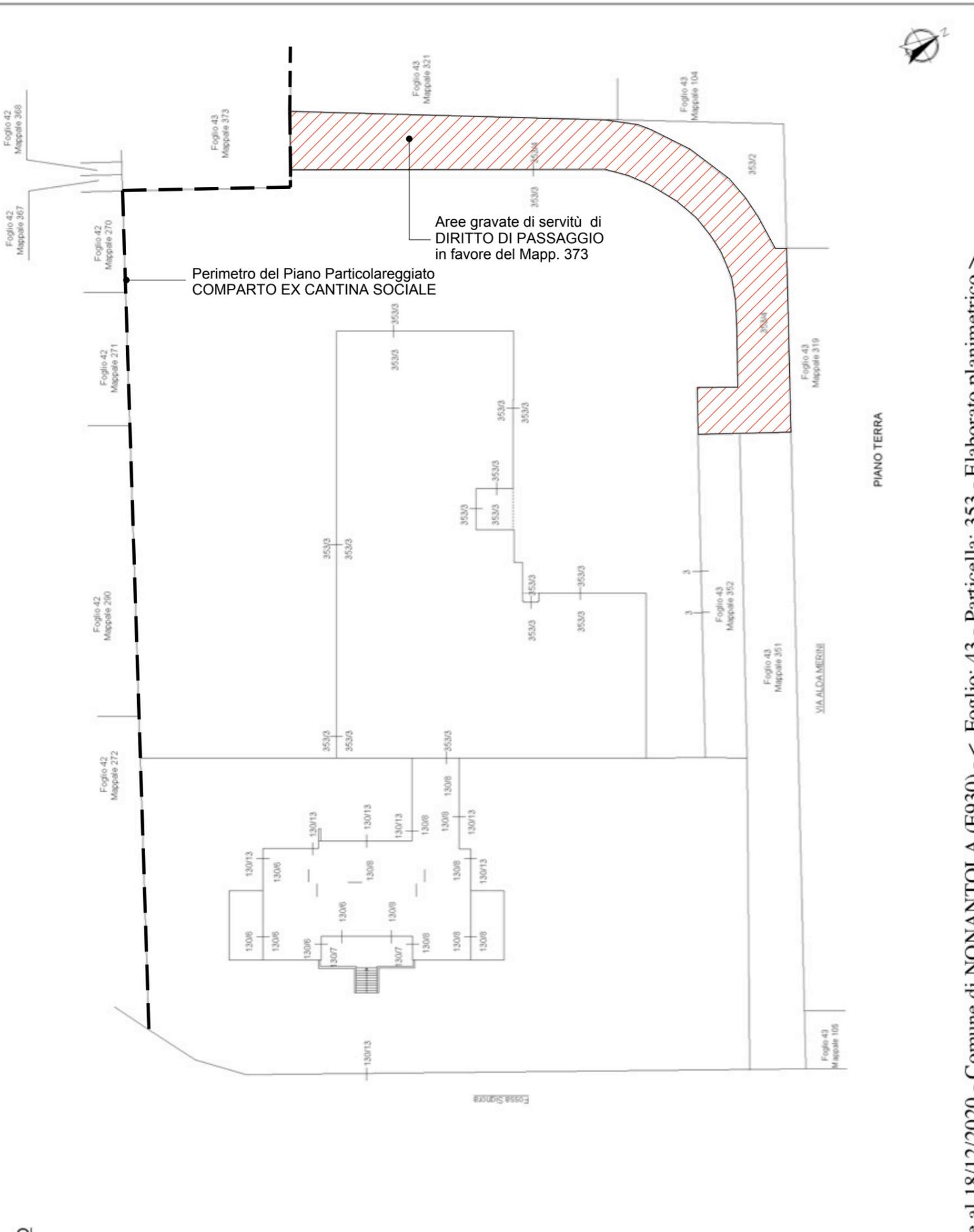
ALLEGATO 9 (NTA)
ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
Comune di Nonantola - Foglio 43
Area gravata dalla Servitù di Passaggio in favore del Mappale 373

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
"COMPARTO EX CANTINA SOCIALE"
ZONA OMOGENEA C
Scheda di Sottozona C3

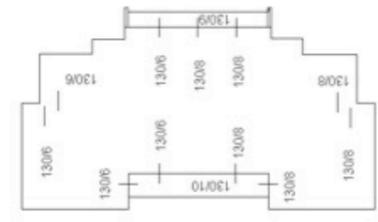
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Piccinini Roberto	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Modena	N. 2156
	Comune di Nonantola	Foglio: 43	Particella: 353	del 05/01/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del del Scala 1 : 500		

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Modena

PIANO TERRA E PRIMO AMMEZZATO
(con corte annessa)



PIANO SECONDO E TERZO AMMEZZATO



PIANO SOTTOSTRADA PRIMO

