

# COMUNE DI CARPI

PROVINCIA DI MODENA

CAPO V° Città da trasformare

Art. 61 Zone di trasformazione direzionale-commerciale (tipo F)

(Var. 17 C.C. n°51/2008 - Var. 19 C.C. n°114/2009 - Var. 24 C.C. n°133/2011)

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO F10

PROPRIETA'

FINIMCAR s.r.l.

Via dei Terrazzieri 2/4 - 41012 Carpi (MO)

P.IVA 01986070363

Legale rappresentante: GUIZZARDI DOVIGLIO

COPERNICO s.r.l.

Via Pisacane 2 - 41012 Carpi (MO)

P.IVA 02895630362

Legale rappresentante: RIGHETTI MARCO

FORONI PAOLO

Via Nuova Ponente 17 - 41012 Carpi (MO)

C.F. FRNPLA57D28B819D

FORONI GIANCARLO

Via San Francesco 17 - 41012 Carpi (MO)

C.F. FRNGCR61E02B819U

FORONI TIZIANA

Via Mozart 6 - 41012 Carpi (MO)

C.F. FRNTZN63M56B819V

progetto

associati

# Techne

PROGETTISTA

Viale Giosuè Carducci, 2 - 41012 Carpi (MO) - Web [www.assotechne.it](http://www.assotechne.it)  
email [info@assotechne.it](mailto:info@assotechne.it) - Tel. +36.059.6223116 - P.IVA 03105990364

COORDINATORE GENERALE DELLA PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO RIGHETTI Geometra MARCO - Via Arno 34 - 41019 Soliera (MO) - P.IVA 02346930361  
3387137142 - email [geometrarihettimarco@gmail.com](mailto:geometrarihettimarco@gmail.com)

ELABORATO

C

DESCRIZIONE

BOZZA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA

2017.07.15

SOSTITUISCE ELABORATO PRESENTATO  
IN DATA 01/07/2017 PROT. 35350

**SCHEMA DI CONVENZIONE**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**ZONA DI TRASFORMAZIONE DIREZIONALE - COMMERCIALE**  
**COMPARTO F10**

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno ..... del mese di giugno in Carpi (MO), nel mio studio in ..... Via ..... n. ...., innanzi a me Dottor ..... Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le Parti sotto costituite, in pieno accordo fra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi i Signori:

**Carboni Ing. Norberto**, nato a Modena (Mo) il 06 giugno 1959, domiciliato per la carica ove appresso, Dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza del:

**COMUNE DI CARPI** con sede a Carpi (MO) in Via Peruzzi, n° 1 - Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del Segretario Generale, Dott.ssa Anna Messina, con attestazione n° ....., Prot. n° .....in data ..... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", interviene per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale n..... del, esecutiva in data ....., che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B" onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge;

il Sig. **Guizzardì Doviglio**, nato a Ravarino il giorno 19 giugno 1939, residente a Carpi in via P. Nenni n° 4 - Cod. Fiscale GZZ DGL 39H19 H195U, domiciliato per la carica ove appresso, il quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "**FINIMCAR**" S.r.l. con sede a Carpi (MO) in Via Dei Terrazzieri n. 2/4 - P. IVA 01986070363, espressamente al presente atto autorizzato con delibera dell'Assemblea dei soci in data ..... che in estratto autentificato da me Notaio in data odierna rep. n. .... si allega al presente atto sotto la lettera "C" onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge; quale proprietaria dei terreni posti in Carpi, ed identificati al NCT del medesimo comune al Foglio 135, Mappali 17, 18, 151, 153, 161,165,174, 175,176 e 177 oltre ad avere titolarità urbanistica sui Mappali 171 e 173 in quanto precedentemente già ceduti all'amministrazione comunale;

il Sig. **Righetti Marco**, nato a Ferrara ( FE ) il 28 maggio 1961, Cod. Fiscale RGH MRC 61E28 D548, residente a Carpi ( MO ) in via Cantina Pioppa n° 12, il quale interviene ed agisce in quest'atto non in proprio ma nella sua veste di Amministratore Unico della Società "**COPERNICO**" S.r.l. con sede a Carpi (MO) in via Carlo Pisacane 2 - P. IVA 02895630362, quale proprietaria dei terreni posti a Carpi (MO) ed identificati al NCT del medesimo comune al Foglio 135, Mappali 150 e 152;

il Sig. **Foroni Paolo**, nato a Carpi (MO) il 28/04/1957 ed ivi residente in Via Nuova Ponente n.17 – Cod. Fiscale FRN PLA 57D28 B819P,

il Sig. **Foroni Giancarlo**, nato a Carpi (MO) il 02/05/1961 ed ivi residente in Via San Francesco n. 17 – Cod. Fiscale FRN GCR 61E02 B819P;

la Sig.ra **Foroni Tiziana**, nata a Carpi (MO) il 16/08/1963 ed ivi residente in Via Mozart n. 6 - Cod. Fiscale FRN TZN 63M56 B819P;

quali proprietari dei terreni posti in Carpi, ed identificati al NCT del medesimo comune al Foglio 135, Mappali 188 e 190;

detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

#### **PREMESSO**

**Che** la società "**FINIMCAR**" S.r.l. con sede a Carpi (MO) in Via Dei Terrazzieri n. 2/4 - P. IVA 01986070363, è proprietaria ed ha la titolarità urbanistica dell'appezzamento di terreno posto in Carpi, censito al C.T. del Comune di Carpi al Foglio 135 Mappali 17, 18, 151, 153, 161, 165, 171, 173, 174, 175, 176, 177, per una superficie catastale nominale di mq 42.758;

**Che** la società "**COPERNICO**" S.r.l. con sede a Carpi (MO) in Via Carlo Pisacane n. 2 - P. IVA 02895630362, è proprietaria ed ha la titolarità urbanistica dell'appezzamento di terreno posto in Carpi, censito al C.T. del Comune di Carpi al Foglio 135 Mappali 150 e 152, per una superficie catastale nominale di mq 10.612;

**Che** i Sig.ri **Foroni Paolo**, nato a Carpi (MO) il 28/04/1957 ed ivi residente in Via Nuova Ponente n.17 – Cod. Fiscale FRN PLA 57D28 B819P, **Foroni Giancarlo**, nato a Carpi (MO) il 02/05/1961 ed ivi residente in Via San Francesco n. 17 – Cod. Fiscale FRN GCR 61E02 B819P e **Foroni Tiziana**, nata a Carpi (MO) il 16/08/1963 ed ivi residente in Via Mozart n. 6 - Cod. Fiscale FRN TZN 63M56 B819P, quali proprietari dei terreni posti in Carpi, ed identificati al C.T. del Comune di Carpi al Foglio 135, Mappali 188 e 190 per una superficie catastale nominale di mq 33.416;

detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo;

**Che** le aree sopra descritte sono classificate dalla Variante Generale del P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02, e successive varianti, come "Zona di Trasformazione Direzionale - Commerciale F10, area posta su Tangenziale Bruno Losi angolo Via Nuova Ponente, con interventi regolati dall'art. 61 delle N.T.A. del vigente P.R.G., come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

**Che** i proprietari in data 09/03/2015 in atti al Prot. di arrivo n° 0010429 hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;

**Che** l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n°79 del 02/07/2015, divenuta esecutiva in data 24/07/2015, ne ha autorizzato la presentazione;

**Che** i proprietari hanno presentato in data 31/10/2015, Prot. N° 53195 il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata sulle aree di proprietà chiedendone l'approvazione;

**Che** il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_, divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_;

**Che** devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi degli art. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 contenente le obbligazioni da assumersi da parte delle proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

**si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **ART.1**

##### **Rispetto del P.R.G.**

I proprietari proponenti il Piano Particolareggiato, Società "FINIMCAR" S.r.l., Società "COPERNICO S.r.l." ed i Sig.ri **FORONI PAOLO, FORONI GIANCARLO** e **FORONI TIZIANA**, si impegnano per sé ed i propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_ divenuta esecutiva in data \_\_\_\_\_, nel pieno rispetto del tracciato viario e delle altre indicazioni contenute negli elaborati di Piano allegati alla suddetta deliberazione, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. di seguito riportate:

##### **Art.61 Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F)**

(Var. 17 C.C n. 51/2008, Var. 19 C. C. n. 114/2009, Var. 24 n. 133/2011)

##### **Art. 61.01**

*La trasformazione di queste zone si pone l'obiettivo di insediare funzioni terziarie e direzionali ad elevata strategicità territoriale attraverso un insieme di interventi progettuali di buona qualità armonizzati all'interno di un sistema di aree verdi di pregio.*

##### **Art. 61.02 Ripartizione funzionale**

- SE = Area di concentrazione edificazione < 40% di ST
- VC = Area di verde condominiale > 20% di ST
- VP = Area di cessione > 40% di ST.

##### **Art. 61.03 Usi previsti:**

U1/1; U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2; U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1; U6/2, di cui:

**Usi regolati:** fino ad un massimo del 20% della SC: U2/3;U2/5; U2/6; U3/5; U3/6; U3/7.

U1/1 fino ad un massimo per complessivi 150 mq. di SC per ogni unità produttiva.

Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste nel precedente art. 29.

Per gli ambiti: F4; F5; F6; F7; F8; F11; F12;

**usi vietati:** U2/1 alimentare (ad accezione di quelli annessi e/o complementari ad attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3;

**usi consentiti** fino al 35% della SC = U2/1 non alimentare; U2/2 non alimentare;

U3/2 non alimentare.

Per gli ambiti: F1 - F2 - F3- F9 - F10- F13;

l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'Art. 29.06 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 61.04 Modalità di attuazione:**

- Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale  $UT = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- Indice di permeabilità  $IP \text{ su VC} > 70\%$ ;
- Indice di permeabilità  $IP \text{ su VP} > 90\%$  ( $>50\%$  - vedi art. 54.05);
- Densità arborea  $A = 80 \text{ alberi/ha}$ ;
- Densità arbustiva  $AR = 120 \text{ arbusti/ha}$ .
- Altezza: non ci sono limiti;

**Art. 2**

**Disposizioni preliminari e obbligo generale**

- I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi;
- Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. **Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà parimenti trasferito agli aventi causa fino alla data di collaudo, con esito positivo, di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione;**
- In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione., gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. **Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà parimenti trasferito agli aventi causa fino alla data di collaudo, con esito positivo, di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione;**

**Art.3**

**Obblighi e prescrizioni**

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e degli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la Società "**FINIMCAR**" S.r.l., la Società "**COPERNICO**" S.r.l. a mezzo dei loro legali rappresentanti, ed i Sig.ri **FORONI PAOLO**, **FORONI GIANCARLO** e **FORONI TIZIANA**, si impegnano per sè ed i propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

1) A costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria evidenziate nelle tav. n° 14,15,16,17,18,19,20 e 21, consistenti in:

- a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria;
- b) Reti di fognature separate per acque bianche e nere;
- c) Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
- d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine elettriche;
- e) La rete di illuminazione stradale pubblica;
- f) Il sistema di distribuzione delle linee telefoniche e delle fibre ottiche;
- g) I collegamenti alle preesistenti reti pubbliche, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in 2 (due) stralci funzionali (vedi Tav. 31), previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere le planimetrie quotate riportante la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e una volta che sono acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, con le modalità di cui al successivo art. 4 e comunque non oltre il termine massimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

La manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche, resterà a carico dei proprietari convenzionanti (o loro aventi causa) fino a quando:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non sarà concluso con esito favorevole;
- c) sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale;

La manutenzione della vasca di laminazione e dei parcheggi pubblici dovrà rimanere a carico della proprietà per tutto il periodo in cui permarrà la destinazione commerciale degli edifici in progetto.

2) Le proprietà convenzionanti si obbligano ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dall'art.122, comma 8, D.Lgs.n°163 del 12/04/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) così come modificato dal D. Lgs. n°152 del 11/09/2008 e s.m.i. e dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201 del 2011, convertito in legge n.214/2011;

3) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree rappresentate nella tav. n° 10, della superficie di mq 40.623, (misura grafica salvo esatta misurazione), così ripartita:

- a) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore ARANCIONE - area VP, sulla quale saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria, la pista ciclabile e i pedonali, della superficie di mq 16.273, (misura grafica salvo esatta misurazione),

b) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore AZZURO - area VP, della superficie di mq 170 corrispondenti ai mappali 175 e 177 del foglio 135, già concessi in uso gratuito all'amministrazione comunale;

c) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore ROSSO - area VP, della superficie di mq 339 corrispondenti ai mappali 171 e 173 del foglio 135, già ceduti all'amministrazione comunale;

d) l'area individuata nella tav. n°10 con colore VERDE SCURO - area VP, sulla quale saranno realizzate le opere a verde pubblico, di mq 18.348, (misura grafica salvo esatta misurazione);

e) l'area individuata nella tav. n° 10 con colore BLU - area SE, strada di accesso posta a lato ovest del lotto C, sotto la cui area di sedime saranno realizzati i collegamenti tra le reti infrastrutturali di progetto e le reti infrastrutturali pubbliche esistenti, della superficie di mq 388 (misura grafica salvo esatta misurazione);

f) le aree individuate nella tav. n°10 con colore VERDE CHIARO - area VC, aree a verde condominiale poste rispettivamente a lato della strada di accesso ad ovest del lotto C pari a mq 265, ad ovest dei lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4" pari a mq 4.840 (mq 4.500+mq 340) il tutto per una superficie totale di mq 5.105 (mq 265+mq 4840), misura grafica salvo esatta misurazione. All'interno dell'area di mq 4.500 una leggera depressione funzionerà, in caso di necessità, come vasca di laminazione per le acque meteoriche provenienti dagli edifici di cui ai lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4", **la cui gestione rimarrà a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa per un periodo decennale a partire dalla data di collaudo, con esito positivo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nei relativi permessi di costruire;**

Il frazionamento delle aree da cedere di cui ai punti a-b-c-d-e-f sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa;

4) Ad ultimare nei termini previsti all'art. 3, punto 1, tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di cui ai punti 1, 3, 4, 5, 6 e 15 del presente atto;

5) I soggetti attuatori ai sensi dell'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011, potranno procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del nuovo insediamento, purché l'importo risulti inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.;

6) Nel caso in cui l'importo complessivo per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare superiore alla soglia di cui al punto precedente, i soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione si obbligano ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dall'art. 122, comma 8, D. Lgs. 163/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), così come modificato dal D. Lgs. 152/2008 e s.m.i. e dall'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011;

7) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative:

a) dell'importo di € 1.413.394,59 (unmilionequattrocentotredicimilatrecentonovantaquattro/59), al netto di IVA, a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori

derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto "1" del presente articolo (di entrambi gli stralci);

- b) dell'importo di € 352.512,00 (trecentocinquantaduemilacinquecentododici/00), al netto di IVA, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico e del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste al successivo punto 16 del presente articolo (di entrambi gli stralci);

L'importo delle fidejussioni è determinato dalla relazione tecnica e dai relativi computi metrici estimativi allegati al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione relativo al piano particolareggiato approvato.

Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante fidejussione bancaria od assicurativa di pari importo.

In tal senso a garanzia del pagamento di dette somme di € 1.413.394,59 (unmilionequattrocentotredicimilatrecentonovantaquattro/59), al netto di IVA, e di € 352.512,00 (trecentocinquantaduemilacinquecentododici/00), al netto di IVA, sono state rilasciate dalla Banca/Assicurazione ..... fidejussioni bancarie/assicurative n°..... in data \_\_/\_\_/2017 e n°..... in data \_\_/\_\_/2017, con scadenza annuale, tacitamente rinnovate di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società ..... il cui importo totale è pari ad € 1.765.906,59 (unmilionesettecentosessantacinquemilanovecentosei/59), al netto di IVA, corrispondente al 100% dell'importo complessivo. Tali garanzie saranno svincolate solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere. Le polizze potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i soggetti attuatori si obbligano a presentare nuova fidejussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune. Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere i permessi di abitabilità soltanto per quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.

In caso di continua inadempienza il Comune potrà, previa diffida ai proprietari inadempienti, in ogni momento provvedere alla costruzione degli impianti e servizi mancanti, addossando l'intera spesa, in quote proporzionale alle proprietà o loro aventi causa, con le modalità previste dalla legge per l'esecuzione di lavori d'ufficio a carico di proprietari inadempienti.

Le imprese che realizzeranno le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti devono essere in possesso di attestazione SOA e la dimostrazione della qualificazione deve avvenire prima dell'inizio dei lavori;

- 8) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro aventi causa, si obbligano a costituire una polizza fidejussoria (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (ai sensi dell'art.30 della L.109/94 e dell'art.104 del regolamento D.P.R. 554/99) a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti

costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante dai computi metrici allegati al progetto esecutivo;

9) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 28 Tabella Usi delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, e s.m.i. come indicato nella Tav. 9 - Planimetria generale di progetto con individuazione parcheggi pubblici P2 e parcheggi privati P1;

10) A mantenere indenne il Comune da danni, molestie e turbative che potessero derivare direttamente o indirettamente per effetto della esecuzione totale o parziale della presente convenzione, con la quale non si intende pregiudicare diritti di terzi;

11) Ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e degli altri Enti preposti alla gestione dei servizi (elettrdotto, gasdotto, acquedotto, collettori di fognatura, rete telefonica) anche preesistenti che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria;

12) A riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria e alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori; ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune;

13) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui al precedente punto d e f, consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle N.T.A. riportate all'art. 1 della presente convenzione, così come indicato nella Tav. 20 – Progetto definitivo della sistemazione del verde. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori da autorizzarsi per comprovati motivi da parte della Amministrazione Comunale. Per il rispetto della normativa vigente, all'interno del comparto F10, è richiesta la piantumazione di 702 alberi (80 alberi/ha) e 1054 cespugli (120 arbusti/ha).

L'attuale proposta progettuale prevede la messa a dimora di 314 alberi e 3.382 arbusti dei quali, 2.328, sopperiscono al minor numero di alberi in ragione di 6 cespugli per ogni albero ( $702 - 314 = 388$  alberi  $\times$  6 cespugli/albero = 2.328 cespugli). In alternativa alla piantumazione di arbusti sostitutivi per il numero di alberi mancanti, si propone alla Pubblica Amministrazione di individuare aree pubbliche all'interno delle quali mettere a dimora gli alberi che non trovano ragionevole sistemazione all'interno del comparto F10.

Si prevede la messa a dimora di 243 alberi su area a verde pubblico VP e 71 alberi su porzioni di area a verde condominiale VC (porzioni di cui si chiede la cessione all'amministrazione comunale così come sopra specificato) e la messa a dimora di 2.678 cespugli su area a verde pubblico VP e 704 cespugli su porzioni di area a verde condominiale VC (porzioni di cui si chiede la cessione all'amministrazione comunale così come sopra specificato).

In alternativa alla piantumazione di arbusti sostitutivi per il numero di alberi mancanti, si propone alla Pubblica Amministrazione di individuare aree pubbliche all'interno delle quali mettere a dimora gli alberi che non trovano ragionevole sistemazione all'interno del comparto F10.

14) La manutenzione delle aree destinate a Verde Pubblico, da eseguirsi ai sensi di quanto previsto dalla delibera della Giunta Comunale n° 210/2005 e nelle modalità specificate dalla Deliberazione Consiliare n°157/2009, sarà posta a carico della proprietà convenzionante fino alla presa in carico da parte del Comune.

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la proprietà convenzionante si obbliga a depositare nella cassa comunale idonea garanzia fidejussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per un periodo fino alla presa in carico da parte del Comune.

La validità della garanzia sarà prorogata per sei mesi dallo scadere del settimo anno.

L'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico estimativo degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale ed approvato dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3. In caso di prorogata inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fidejussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti. L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

15) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 14) ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- sia presentata, da parte delle proprietà convenzionanti, formale richiesta in tale senso indicando nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;
- tale richiesta sia autorizzata dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- venga depositata alla Cassa Comunale, da parte della proprietà convenzionante od aventi causa, garanzia fidejussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture per un periodo definito in anni sette decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;
- la validità della garanzia sia prorogata per sei mesi dallo scadere del settimo anno;
- l'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente Servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- in caso di prorogata inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fidejussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere la stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

16) Le proprietà convenzionanti possono in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:

- contestualmente alla fine lavori, sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi per il periodo in cui la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è posta a carico della proprietà convenzionante, come previsto dal precedente punto 14 e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- a versare alla cassa comunale in una unica soluzione la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per l'intero periodo, il cui importo verrà definito da apposito computo metrico estimativo da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

17) Nel caso in cui le proprietà convenzionanti non si avvalgano della facoltà prevista al precedente punto 16), decorso il termine entro il quale la manutenzione dell'area verde è posta a carico della proprietà o suoi aventi causa, l'Amministrazione Comunale assumerà a proprio carico, con atto congiunto, la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico, previa verifica dell'attecchimento e dello sviluppo vegetativo delle essenze arboree ed arbustive, del buono stato degli arredi, delle opere e dei materiali in genere, fatta salva la normale usura.

In tale occasione verrà consegnata copia definitiva della planimetria dell'area in cui siano identificati servizi arredi e verde.

18) Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato,

**non costituiscono variante** quando:

- Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito del comparto e della superficie complessiva realizzabile, a formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, della superficie complessiva massima realizzabile nel comparto oggetto d'accorpamento e dei confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere ed a condizione che interessi area destinata a SE;
- fatto salvo quanto sopra, in particolare non costituirà variante al presente Piano Particolareggiato la modifica della sagoma e delle relative superfici degli edifici indicati con le lettere "A1" - "A2" - "A3" - "A4", purchè tali modifiche non alterino la sagoma complessiva di massimo ingombro così come indicata nelle tavole di progetto (in particolare nella Tav. n. 6), che gli esercizi commerciali eventualmente ivi inseriti prevedano, in ciascuno di essi, al

massimo medio-grandi strutture di vendita (SV < 2500 mq), che la superficie complessiva, prevista per i quattro edifici, rimanga inalterata nel suo complesso;

- Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato;
- L'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrato o in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche ed insegne orizzontali e/o verticali);
- Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, delle aree a verde condominiale, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva;
- Si tratti di modeste modifiche alle dividenti dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti;
- Saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati;
- L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato, corrispondente alla SE, come individuata negli elaborati di piano;
- Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero delle unità, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato;
- Modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

19) Ad assolvere l'onere per la realizzazione delle opere di U/2 relative al Piano Particolareggiato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire oltre che al contributo relativo al C.C. sulla base delle tariffe vigenti al momento;

20) Eventuali prescrizioni provenienti dai pareri richiesti ai vari Enti .....

#### **ART. 4**

##### **Modalità e tempi di esecuzione**

##### **delle Opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico**

1) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico risultano definite dal relativo "progetto definitivo" allegato al piano particolareggiato concordato ed approvato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune, e saranno esplicitate con maggiore dettaglio nel "progetto esecutivo" delle opere di Urbanizzazione primaria e del Verde Pubblico in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire a titolo

gratuito per la realizzazione delle stesse che, come sopra riportato, saranno realizzate in 2 (due) stralci (vedi Tav. 31).

2) Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico collaudatore anche esterno. Allo stesso competerà la verifica e la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato anche in corso d'opera.

L'atto di collaudo è subordinato al benessere al conferimento delle reti di competenza Aimag (acquedotto, gas, fognatura) ed all'esito positivo del collaudo delle reti di competenza degli altri Enti gestori.

L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro 180 giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

3) Tutte le spese relative al collaudo ed al successivo atto di acquisizione sono poste a carico dei proprietari convenzionanti.

4) Premesso che non è ordinariamente ammesso il trasferimento frazionato a terzi delle obbligazioni inerenti le opere di urbanizzazione primaria, ove risultino mancanti o non adeguate nella zona le reti di alimentazione relative a gasdotto e acquedotto, è riconosciuta alla proprietà la facoltà di differirne la realizzazione all'interno del comparto, fino a quando tali infrastrutture non siano presenti o adeguate; in tal caso e solo in questo caso è riconosciuta la facoltà di trasferire l'onere in questione, anche frazionatamente, agli aventi causa.

5) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

**Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**

a) Picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, delle piazze, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna, dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche ed altimetriche;

b) Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri;

Le proprietà sono tenute a comunicare in tempo utile all'Amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori, al fine di poter predisporre i necessari controlli.

**Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% della superficie realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:**

a) Rete fognature, con predisposizione degli stacchi d'utenza;

b) Condotte per la distribuzione dell'acqua e del gas;

c) Rete di distribuzione energia elettrica BT/MT e relative cabine di trasformazione;

- d) Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);
- e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico (può essere posticipato la posa del tappeto d'usura);
- f) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e funzionante;

**Opere da realizzare durante entro la fine del programma edilizio e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:**

- a) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;
- b) Realizzazione della pista ciclabile e relativo impianto illuminazione,
- c) Completamento delle pavimentazioni stradali;
- d) Completamento della segnaletica stradale;
- 6) Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali o per necessità di esercizio dei servizi a rete.  
E' riconosciuto al Comune di Carpi il diritto di fare uso delle fidejussioni versate quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente art. 3, punto 12 della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.
- 7) Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento delle reti fognarie, della rete acquedotto e della rete distribuzione energia elettrica, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

**ART. 5**

**Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale**

1) Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico (nello specifico tutti gli immobili ceduti saranno gravati da servitù di acquedotto, fognatura e gas metano, elettrodotti per cabine elettriche di trasformazione, ecc..)

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, nei termini previsti all'art. 3.

2) Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione inerenti le reti, i soggetti attuatori si obbligano, appena ultimate e prima dell'entrata in esercizio delle stesse, a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti a cura dell'ENEL e della TELECOM od altri (reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, fognature) ed a richiederne il collaudo, che dovrà avvenire entro i 180 giorni successivi.

3) A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia **ed acquisirà al pubblico demanio le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le quote di verde di urbanizzazione primaria e la quota parte di verde**

condominiale VC così come individuato al precedente art. 3) - punto 3) - lettera f) della superficie totale di mq 5.493 (misura grafica salvo esatta misurazione) e, se non precedentemente acquisite, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria. Nello stesso momento prenderà in carico la gestione di tutto quanto sopra indicato tranne la manutenzione della vasca di laminazione e dei parcheggi pubblici, che dovrà rimanere a carico della proprietà e loro aventi causa per un periodo decennale a partire dalla data di collaudo, con esito positivo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nei relativi permessi di costruire.

#### **ART. 6**

##### **Autorizzazione ad intervenire**

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari convenzionanti con la stipula del presente atto e sulla base degli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Consiglio Comunale n°... del ..... esecutiva in data....., rilascerà alle Società **"FINIMCAR" S.r.l.** e **"COPERNICO" S.r.l.** ed ai Sig.ri **FORONI PAOLO, FORONI GIANCARLO e FORONI TIZIANA**, in qualità di proprietari, o loro aventi causa, delle aree oggetto di convenzione, il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria e Verde Pubblico e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

#### **ART. 7**

##### **Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto**

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

- a) Alla stipula della presente convenzione;
- b) Al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria (primo stralcio per edifici "A1" - "A2" - "A3" - "A4" - "B" e, a seguire, secondo stralcio per edifici "C" - "D") (vedi Tav. 31);

#### **ART. 8**

##### **Durata della convenzione**

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'art. 3, punto b, la presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti e il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

#### **ART. 9**

##### **Gestione privata parcheggio pubblico**

Il presente articolo regola la gestione del parcheggio pubblico realizzato di fronte ai lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4":

- 1) Come disposto dall'art. 29.04 delle NTA del PRG vigente "nel caso di medie e grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati, in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente della zona circostante, né siano utilizzati come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il comune può stabilire attraverso una convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale";

- 2) L'area destinata a parcheggio pubblico delimitata con una linea tratteggiata di colore BLU nella tavola n. 10, allegata al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è parte del verde pubblico VP ed ha una superficie pari a mq 7.420 (misura grafica salvo esatta misurazione);
- 3) L'area ospita un parcheggio con 248 posti auto e comprende le relative strade d'accesso, le aiuole d'arredo, le piantumazioni ed il relativo impianto d'illuminazione;
- 4) Il servizio di gestione della suddetta area, dovrà osservare le disposizioni espressamente dettate dal Comune di Carpi, con particolare riguardo all'accesso ai parcheggi che dovrà essere sempre possibile durante l'orario di apertura delle attività commerciali mentre potrà esserne impedito l'utilizzo durante gli orari di chiusura delle predette;
- 5) I soggetti attuatori e/o suoi aventi causa assumono a propria cura e spese la manutenzione ordinaria del suddetto parcheggio;
- 6) Eventuali ulteriori modificazioni, innovazioni ed addizioni da apportare dovranno essere comunicate ed autorizzate dalle autorità preposte;
- 7) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa non dovranno adibire ad altro uso le aree destinate a parcheggio pubblico di autoveicoli.
- 8) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa useranno il bene sopra descritto con la dovuta diligenza ed esclusivamente ad uso delle attività ivi insediate, impegnandosi a non destinare il bene ad altri scopi e non potrà, senza il consenso scritto del Comune di Carpi, concedere a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso;
- 9) **La manutenzione della vasca di laminazione e dei parcheggi pubblici dovrà rimanere a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa per un periodo decennale a partire dalla data di collaudo, con esito positivo, di tutte le opere di urbanizzazione previste nei relativi permessi di costruire;**
- 10) L'eventuale responsabilità civile per atti e fatti inerenti e/o conseguenti alla gestione del parcheggio grava esclusivamente sui soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa, che è tenuta a stipulare a questo fine idonea polizza assicurativa. Il Comune di Carpi è espressamente esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;
- 11) Al termine dell'affidamento l'area a parcheggio pubblico dovrà essere riconsegnata in perfetto stato di manutenzione ed efficienza;

#### **ART. 10**

##### **Trasferimento di superfici e standard fra l'ambito F10 e l'ambito F1 a seguito di accordi fra i soggetti avente titolo**

E' intenzione dei soggetti proponenti il presente Piano Particolareggiato - Comparto F10 e del Piano Particolareggiato - Comparto F1 (Borgogioioso), attuare una serie di trasferimenti di indici e superfici fra i due comparti, in particolare:

- trasferire mq 1.500 di SC dall'ambito F10 verso l'ambito F1;
- reperire nell'ambito F10 una quota aggiuntiva di parcheggi pubblici P2 di 24 posti auto, ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici per l'utilizzo della capacità edificatoria trasferita nell'ambito F1 mentre restano da individuare all'interno del comparto F1 tutti i parcheggi di pertinenza P1 relativi ai mq 1.500 di SC ivi trasferiti;

- reperire nell'ambito F10 una quota aggiuntiva di superficie a Verde Condominiale (VC) pari a mq 4.500, per rendere possibile nell'ambito F1 la trasformazione di un'area di pari superficie da Verde Condominiale a piastra per distributore carburanti;

Detti trasferimenti sono finalizzati all'attuazione nell'ambito F1 di:

- una piastra carburanti comprensiva di un edificio avente una SC di mq 100 con destinazione U3/5;
- incremento di mq 1.400 di SC nell'ambito F1 come differenza tra la SC trasferita dal comparto F10 al comparto F1 e la SC utilizzata nella piastra per carburanti (mq 1.500 - mq 100 = mq 1.400) realizzabile previo reperimento di tutti i parcheggi di pertinenza all'interno del comparto F1;
- dato che al momento non è dato sapere la reale destinazione dei 1400 mq rimanenti dai 1500 mq di SC trasferiti al comparto F1 al netto dei 100 mq di SC utilizzati per la piastra carburanti per precauzione, al solo fine di soddisfare gli indici massimi previsti dalle NTA in merito al reperimento dei posti auto pubblici, si è fatto riferimento ai parametri previsti la destinazione U3/3a che prevede 1mq/2,5mq SC di superficie da destinare a P2. Resta comunque il fatto che, nel caso i 1400 mq vengano utilizzati con destinazione a grande struttura di vendita, dovrà essere verificata la conformità al PTCP-POIC vigente al momento dell'effettivo utilizzo

L'attuazione effettiva della SC trasferita dal comparto F10 al comparto F1, sarà possibile solo a seguito della preventiva o contemporanea realizzazione della quota parte di parcheggi di urbanizzazione primaria previsti all'interno del comparto F10 (2° stralcio).

L'area a verde condominiale di mq 4.500, aggiuntiva rispetto a quella necessaria per l'attuazione dell'ambito F10, è destinata a verde effettivo ed al suo interno sarà realizzata una vasca di laminazione della capacità di circa mc 3.500 per il contenimento delle acque meteoriche dei lotti "A1" - "A2" - "A3" - "A4", di cui si chiede il trasferimento al pubblico demanio ma la cui gestione rimarrà a carico dei soggetti attuatori come sopra specificato.

## ART. 11

### Spese

Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti il presente atto pubblico di convenzione sono poste a carico dei proprietari lottizzanti.

Carpi, li .....

Firmato:

**Carboni Ing. Norberto**.....

**Froni Paolo**.....

**Guizzardi Doviglio**.....

**Froni Giancarlo**.....

**Zaccarini Faustino**.....

**Froni Tiziana**.....