

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON  
D.G.C. N.151/2021 DEL 10/08/2021  
**INTEGRAZIONE VOLONTARIA**

COMUNE DI CARPI



Elaborato:

**BOZZA**  
**CONVENZIONE VIGENTE INTEGRATA**

Elaborato n°

**C.1**

scala:

**PROPRIETA':**

**CONTROCAMPO Srl**  
viale Solferino, 11, 43123, Parma (PR)

**Dott. Fabrizio Pizzola**  
Legale Rappresentante

**PROGETTO:**

**Mario Cucinella Architects Surl**  
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna  
tel/fax: +39 051 631 3381, +39 051 631 3316  
mca@mcarchitects.it

**Arch. Cecilia Patrizi**  
Project Director  
**Arch. Ing. Giulia Mariotti**  
Project Leader

**URBANIZZAZIONI:**

**INGEGNERI RIUNITI**  
via G. Pepe, 15 - 41126 Modena  
tel: 059 335208  
f.salardi@ingegneririuniti.it

**Ing. Federico Salardi**

**Ing. Guasconi Erica**  
Collaboratore

**Consulenze specialistiche**

**STUDIO CASARINI**  
via Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)  
tel/fax: 059653585  
studio@architetti-casarini.com

**Arch. Mario Casarini**

**Arch. Serena Casarini**  
**Arch. Roberto Bertani**  
Collaboratori

**CONSULENTI:**

**PAESAGGIO:**

**PAISA' LANDSCAPE**  
via Alberoni 4, 48121 Ravenna  
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.eu

**Dott.Agr. Antonio Stignani**  
**Arch. Paesaggista Enrico Turini**  
Collaboratore

revisione	data	descrizione	approvato
00	26.07.2021	Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021	approvato
01	12.09.2022	Nuova emissione	
02	11.11.2022	-	
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	

#### **ART.1 - Premesse ed Elaborati del Piano**

1.1 Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

1.2 La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla progettazione, realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato, secondo gli elaborati di cui al comma successivo, nonché i tempi di realizzazione di tutte le opere previste nel piano ai sensi dell'art. 4 comma 5 della LR 24/2017.

1.3 **Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, protocollati in sostituzione degli elaborati approvati con D.G.C n. 151 del 10 agosto 2021, come elencati ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale del XX/XX/2022, n. XXX**

**ART. 2 - Rispetto del P.R.G.**

*Omissis*

**ART. 3 - Durata della convenzione e termini perentori previsti dalla L.R. 24/2017**

*Omissis*

**ART. 4 - Disposizioni preliminari e obblighi generali**

*Omissis*

#### **ART. 5 Obblighi e prescrizioni**

5.1 Ai sensi dell'art. 31 della legge regionale n. 20/2000, come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L. R. 24/2017, la società CONTROCAMPO S.R.L. si impegna per sé e propri aventi causa, e con la precisazione di cui al punto 4.3 che precede, ad assumere le obbligazioni tassativamente individuate nei punti che seguono, con esclusione di quelle non espressamente indicate:

**A)** costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, evidenziate negli elaborati grafici da tav. n° 19 a tav. n. 30 consistenti in:

- Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e percorsi ciclabili;
- Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione e opere di laminazione;
- Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
- Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione;
- La rete di illuminazione pubblica;
- Rete telefonica e polifore per eventuale distribuzione linea a fibra ottica;
- Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare a 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, secondo prescrizioni dell'ente gestore;
- Opere a verde di U1 (Verde su Viabilità e Parcheggi) tassativamente rappresentate nella tav. 27. consistenti nelle sistemazioni del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree pari a n. 300 (trecento) e di n. 1.883

(milleottocentoottantatre) essenze arbustive, come meglio specificato nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, facente parte degli elaborati allegati alla variante di Piano Particolareggiato. L'Articolo 12 delle Norme di attuazione del Piano dà atto del rispetto dei parametri arborei e arbustivi previsti dal PRG. Infatti l'integrazione e messa a dimora della residua quantità di essenze arboree o arbustive, a completamento del Parco, è a carico del Soggetto Attuatore che, a tal fine, verserà all'Amministrazione Comunale, quale rimborso, la cifra di euro 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei) come esplicitato nell'elaborato I - Relazione tecnico-estimativa - Mancate piantumazioni. La scelta delle essenze arboree e la loro piantumazione avverrà nel rispetto di quanto previsto dai "Criteri applicativi per la corretta scelta e relativa messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi e loro successiva manutenzione" approvati con delibera della Giunta Comunale n° 210 del 24 ottobre 2005, esecutiva in data 4 novembre 2005, e sulla base di un progetto esecutivo approvato dai competenti uffici dell'amministrazione comunale. La sistemazione finale del verde di comparto, da concordare preventivamente con il competente Ufficio comunale, dovrà essere mirata ad assicurare anche una adeguata alberatura dei parcheggi a raso;

**B)** apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rispetto a quelli previsti nella presente Convenzione sub art. 11;

**C)** assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori che il Comune potrà disporre mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;

**D)** cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo di cui al successivo art. 11, entro 90 (novanta) giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole (fatto salvo quanto oltre previsto per l'area da destinare a parco pubblico urbano), le aree delimitate nell'elaborato TAV. 13- "Planimetria aree di cessione"; che ammontano complessivamente a **mq.93.091,00 (novantatremilanovantuno) così ripartite ed individuate:**

**- Strade di cessione = mq. 7.276,70 (settemiladuecentosettantasei virgola settanta) (ricadenti sulla SE)**

**- Parcheggi e verde stradale di cessione = mq. 11.527,40 (undicimilacinquecentoventisette virgola quaranta) (ricadenti su VP)**

**- VP destinato a parco = mq. 74.286,90 (settantaquattromiladuecentoottantasei virgola novanta) (ricadente su VP)**

**D bis)** Con specifico riferimento al Parco pubblico urbano, richiamato quanto già indicato in premessa si ribadisce l'essenzialità e l'importanza dell'opera sia per l'Amministrazione, avuto riguardo alla opportunità di vedere realizzata in tempi celeri un'opera dalla indubbia importanza sociale e valenza strategica per l'intera comunità, che per il Soggetto Attuatore, quale elemento per la migliore valorizzazione delle aree del Comparto. In tale contesto di reciproco interesse, il Soggetto Attuatore si impegna, ai sensi dell'art. 54.08 delle vigenti NTA del PRG, a cedere anticipatamente

al Comune di Carpi la proprietà di parte del terreno destinato a parco pubblico urbano (individuata con colorazione [verde chiaro con perimetro blu] nella Tavola n. 13.1 della Variante al Piano Particolareggiato e precisamente una porzione avente una superficie pari a mq. 66.897,00 (sessantaseimilaottocentonovantasette).

Detta area risulta così individuata catastalmente come segue:

- Foglio 123 mappale 130 di mq. 3.951,00 (area a ovest di via Corbolani)- viste le risultanze del Frazionamento in data 2 luglio 2004 prot. MO0103410 in atti dal 2 luglio 2004;
- Foglio 123, mappale 165 di mq. 20.778,00 (parte area centrale Parco)- viste le risultanze del Frazionamento in data 22 luglio 2021 prot. MO0073701 in atti dal 22 luglio 2021;
- Foglio 124, mappale 135 di mq. 16.515,00 (parte area centrale Parco) viste le risultanze del Frazionamento in data 22 luglio 2021 prot. MO0073702 in atti dal 22 luglio 2021;
- Foglio 125, mappale 92 di mq. 25.653,00 (parte centrale del Parco)- viste le risultanze del Frazionamento in data 22 luglio 2021 prot. MO0073703 in atti dal 22 luglio 2021.

Le aree di cessione anticipata suddette (**cessione già avvenuta con atto Notaio Micheli di Parma, rep. 7837, del 13.8.2021**) non rappresentano l'intera consistenza dell'area a Parco, che avrà un'estensione complessiva, con la cessione della parte residua, di mq. **74.286,90 (settantaquattromiladuecentoottantasei virgola novanta)** pari al **51,10% (cinquantuno virgola dieci per cento) dell'area dell'intero comparto C6.**

La cessione anticipata delle aree su individuate sarà contestuale alla stipula della Presente Convenzione, così da rendere disponibile da subito per l'Amministrazione tale area ed a predisporre entro il termine previsto dall'art.3 lettera c di cui sopra, il progetto di fattibilità tecnico economica completo di tutti gli elaborati previsti dal D.Lgs 50/2016 e dal DPR 207/2010, corredato da uno schema di contratto di appalto e relativo capitolato speciale descrittivo e prestazionale affinché l'Amministrazione possa avviare l'iter di completamento della progettazione e realizzazione. Resta inteso che anche successivamente alla cessione, il Soggetto Attuatore (e per esso le imprese appaltatrici dallo stesso incaricate) avrà facoltà di transitare, sostare e occupare temporaneamente l'area destinata a parco per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, ivi collocate, a servizio dell'intero comparto (reti fognarie e impianti di rete in genere), mediante autorizzazione espressa del Comune di Carpi, avendo cura di riconsegnare l'area nello stato originario.

**Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre:**

= alla realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di collegamento al centro storico di Carpi, come da elaborato grafico, per un importo complessivo pari ad euro **59.715,00 (cinquantanovemilasettecentoquindici) detta somma, che non rientra nel monte scomputo ma verrà sostenuta dal Soggetto Attuatore integralmente, quale opera extra-comparto funzionale alla sistemazione del medesimo,** risulta giustificata da apposita relazione finanziaria allegata al Piano J - Relazione tecnico-estimativa - Tratto ciclo pedonale di collegamento al centro storico. Ai fini della realizzazione di tale collegamento al sottopasso ferroviario l'Amministrazione Comunale si impegna ad ottenere anticipatamente dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi le aree

necessarie all'esecuzione dei lavori e a metterle in disponibilità al Soggetto Attuatore.

= a corrispondere per la realizzazione del Parco:

- con riferimento all'avvenuto versamento in data 18.9.2021 da parte di Controcampo Srl dell'importo di 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei), a compensazione delle mancate piantumazioni arboree previste nell'area a Parco, determinata dalla valorizzazione unitaria di euro 206,00 (duecentosei) per il numero di alberi 741 (settecentoquarantuno) non piantumati dal Soggetto attuatore, importo così calcolato come da Allegato I, "Relazione tecnico estimativa - mancate piantumazioni" ed in riferimento alla Perizia Agronomica (rif. E-00-U-R-10b Relazione censimento) redatta contestualmente al progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione, non è necessario eseguire la monetizzazione di ulteriori alberature;

- una somma pari alla differenza tra l'ammontare complessivo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e il totale dei costi sostenuti per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria. Atteso che l'ammontare complessivo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (così come calcolato al successivo articolo 12.5) è pari ad euro **4.036.500,00** (quattromilionitrentaseimilacinquecento) e l'ammontare dei costi oggi preventivabili, quantificato economicamente in base all'allegato computo metrico estimativo, per la realizzazione delle suddette opere è pari ad euro 3.307.964,64 (tremilionitrecentosettemilanovecentosessantaquattro virgola sessantaquattro), la somma che il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere per la realizzazione del Parco è ad oggi prevista in euro 728.535,36 (settecentoventottomilacinquecentotrentacinque virgola trentasei), sino pertanto a copertura degli oneri dovuti.

Il Soggetto Attuatore, con atto Notaio Fiori in Carpi del 20/01/2022, rep. 242528, registrato a Modena il 27.1.2022 al n. 1794 Serie 1T, ha alienato, a titolo oneroso, alla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi, i terreni edificabili identificati come LOTTO 8 (con conseguente trasferimento in capo all'avente causa dell'obbligo di versare gli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza di detto lotto); pertanto l'ammontare complessivo degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria di riferimento per Controcampo Srl, dai quali scomputare i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è ridotto in misura corrispondente agli oneri di U2 riferiti al Lotto 8 (€ 429.000,00). Vedi Allegato L - "oneri e scomputi".

Il Soggetto Attuatore ha già versato al Comune di Carpi, con distinti bonifici in data 28.9.2021, le seguenti somme:

= l'importo di euro 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei), a compensazione delle mancate piantumazioni previste nell'area a Parco; in base al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e alla perizia agronomica non è necessario monetizzare ulteriori alberature.

= l'importo di euro 300.000,00 (trecentomila) (quale quota parte degli Oneri

**di Urbanizzazione Primaria e Secondaria);**

= il saldo eventualmente dovuto (a titolo di Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria) sulla base del consuntivo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ad avvenuta ultimazione delle stesse, prevista, salvo proroghe dovute a causa di forza maggiore, entro il termine di giorni 30 (trenta) dal collaudo delle opere.

Qualora l'importo calcolato sulla base del consuntivo dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare inferiore a quanto sopra indicato il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere la differenza sino al completo assolvimento degli oneri di U1 e U2; per contro qualora tale importo a consuntivo risulti superiore all'importo degli oneri di U1 e U2, quantificati in euro **4.036.500,00** (quattromilionitrentaseimilacinquecento), o, nel caso di cessione del Lotto 8 in 3.607.500,00 (tremilioniseicentosestemilacinquecento), nulla è dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Parco verrà realizzato sulla base di un progetto di fattibilità tecnico-economica predisposto, a proprie spese, dal Soggetto Attuatore e condiviso con l'Amministrazione Comunale, che dovrà approvarlo nelle forme di legge entro il termine di seguito riportato e che dovrà recepire eventuali linee guida risultanti da forme di partecipazione che l'Amministrazione Comunale si riserva di attivare.

Il Soggetto Attuatore, in base alle linee guida di cui sopra ed a partire dallo schema progettuale non vincolante riportato negli elaborati allegati al presente P.P., tenendo conto degli obiettivi e delle prestazioni indicate nelle Norme di attuazione allegate al piano, si impegna a redigere il progetto di fattibilità tecnico-economica, che dovrà essere completo di tutti gli elaborati previsti dal D.Lgs 50/2016 e dal DPR 207/2010, compreso lo schema di contratto di appalto e relativo capitolato speciale descrittivo e prestazionale.

Il Comune, si impegna a indire la gara per l'affidamento della progettazione esecutiva e della esecuzione dei lavori, con le procedure previste dal D.Lgs 50/2016 .

L'Amministrazione Comunale si impegna pertanto ad investire le risorse necessarie (si richiama apposita previsione dell'aggiornamento del Piano Triennale delle opere pubbliche 2021-2023, approvato con Delibera di C.C. n. 70 del 29 giugno 2021) per completare la progettazione e realizzare il parco pubblico urbano, quale opera di interesse rilevante per l'intera cittadinanza e dalla chiara valenza strategica per la Città di Carpi.

Al fine di dare esecuzione agli impegni di cui sopra le parti ritengono di fondamentale importanza il rispetto dei seguenti termini:

= presentazione del progetto di fattibilità tecnico economica del parco e di uno schema di contratto di appalto e capitolato descrittivo e prestazionale entro giorni 30 dalla sottoscrizione della presente convenzione;

= approvazione progetto di fattibilità tecnico-economica, indizione della gara per l'affidamento della progettazione esecutiva e dei lavori, entro giorni 45 dalla sottoscrizione della presente convenzione;

= aggiudicazione della progettazione esecutiva e dell'appalto per l'esecuzione delle opere indicativamente entro il 31 dicembre 2021;

= approvazione del progetto esecutivo ed avvio lavori per la realizzazione del parco pubblico urbano, indicativamente entro il 31 gennaio 2022;

= realizzazione del parco pubblico urbano entro il giorno 1 settembre 2022 salvo ritardi dovuti a cause di forza maggiore;

= realizzazione da parte del Soggetto Attuatore, entro la data del giorno **30 aprile 2023**, del tratto di strada di Via Corbolani, che, da Via Tre Ponti conduce al lotto individuato con la sigla LOTTO 8, nonché di tutte le opere di urbanizzazione che rendano possibile l'utilizzo del fabbricato ivi previsto e del percorso ciclo-pedonale di collegamento al centro storico di Carpi, come da elaborato "J - Relazione Tecnico Estimativa - Tratto ciclo-pedonale di collegamento al centro storico" ;

= completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine di due anni dal rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere stesse, salvo ritardi dovuti a cause di forza maggiore.

Il P.P. approvato prevede la conservazione della siepe mista arborea-arbustiva esistente posta su Via Tre Ponti compresa nel Censimento Comunale del Verde Tutelato (scheda n. 293-tutela ex art. 96 del regolamento Edilizio). In fase di cantiere saranno, pertanto, adottate tutte le cautele atte a non compromettere lo stato vegetazionale garantendo un congruo spazio di rispetto fra la siepe e la pista ciclopedonale posta a fianco della siepe stessa; inoltre dovranno essere integrate le parti che presentano interruzioni e/o fallanze, ad eccezione dei due tratti raffigurati nella Tavola di progetto n. 07 e destinati rispettivamente a realizzare un cannocchiale visivo verso il Comparto e la strada di accesso al Comparto medesimo. La manutenzione di detta siepe sarà a carico del Soggetto Attuatore sino all'avvenuta cessione al Comune delle opere di U1. Sarà altresì a carico del medesimo soggetto la manutenzione della macchia arborea/arbustiva posta a ovest di Via Corbolani in aderenza al canale della Pila sino al momento della cessione al Comune dell'area stessa.

In sede di redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposta una apposita perizia agronomica che attesti lo stato vegetativo di alcune alberature esistenti, presenti in fregio al canale al confine del Comparto verso l'ex Consorzio Agrario appartenenti, tra l'altro a specie infestanti (*Ailanthus Altissima* e *Acer Negundo*, specie indesiderate sul territorio comunale e considerate infestanti a livello nazionale) che risultano secchi e/o deperienti a causa della grafiosi e, conseguentemente, rideterminato il numero di alberature da mettere a dimora e o monetizzare. Il fosso di scolo esistente su via Tre Ponti su cui vegeta la siepe di cui sopra non sarà tombato per non alterare il regime delle acque che alimenta la siepe stessa.

Il frazionamento delle aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria da cedere, di cui ai punti precedenti, sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura e spese del proprietario convenzionante e/o loro aventi causa.

**E)** 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 aprile 2002, in vigore dal 12 giugno 2002 e s.m.i.

**F)** Richiamate le prescrizioni riportate nei pareri degli Enti competenti e predisposti gli elaborati conseguenti, si riportano gli estremi dei pareri rilasciati da:

= Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna - ARPAE - Prot. 36737 del 14 giugno 2021;  
= Provincia di Modena - Atto del Presidente n. 106 del 15 luglio 2021, in atti al prot. 44788 del 16 luglio 2021;  
= Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - AUSL - Prot. 42294 del 7 luglio 2021;  
= AIMAG SPA Prot. 37822 del 17 giugno 2021;  
= ASRETIGAS Prot. 37824 del 17 giugno 2021 **e Prot. \_\_\_\_\_**;  
= Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale prot. 43351 del 10 luglio 2021;  
= Servizio verde, Protocollo n. 45957/2021 del 21 luglio 2021 **e n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_**.

Saranno, altresì, realizzate le predisposizioni per future installazioni di ricarica per veicoli elettrici, così come previsto dalle DGR n. 1383 del 19 ottobre 2020 e n. 1548 del 9 novembre 2020 e in conformità ai provvedimenti in corso di adozione da parte dell'Amministrazione Comunale.

**G)** Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere a semplice richiesta e senza alcun compenso la quota di sua proprietà dell'area interessata dalla rotatoria stradale fra le vie Tre Ponti, Saltini, Corbolani, che sarà realizzata a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.

**H)** 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 dall'Amministrazione Comunale.

5.2 Il Soggetto attuatore potrà procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, previste nell'ambito di trasformazione C6, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 come previsto dall'art. 36, comma 4, del DLgs 50/2016, e dall'art. 20 del DLgs stesso, in quanto strettamente funzionali agli interventi di trasformazione del territorio, ed essendo l'importo previsto per la loro esecuzione, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 35, comma 9, del DLgs 50/2016, inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del DLgs 50/2016 stesso, come modificato ed integrato dal D.Lgs. 56/2017, fermo quanto disposto dall'art. 80 "Motivi di esclusione" stabiliti dal citato D.Lgs. 50/2016 e s.m.ei.

5.3 Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari.

5.4 Il soggetto attuatore potrà richiedere la presa in carico delle opere eseguite anche per i seguenti stralci parziali:

= opere a diretto servizio degli insediamenti;  
= opere di adeguamento e infrastrutturazione di Via Corbolani.

5.5 Condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune di Carpi, sarà il regolare collaudo delle stesse da parte di un tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del proponente.

5.6 Il Soggetto Attuatore si assumerà comunque l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria parziali già collaudate ed eventualmente cedute, fino alla completa realizzazione e cessione delle opere residue di sua competenza.

5.7 Il Soggetto Attuatore realizzerà un bacino di drenaggio e laminazione delle acque meteoriche. Detto bacino sarà collocato nell'area agricola adiacente al Comparto, di Proprietà del medesimo Soggetto Attuatore, così come individuato nella Tav. 19 - Reti tecnologiche: schema definitivo delle fognature, e sarà ceduto all'Amministrazione Comunale unitamente alle opere di urbanizzazione primaria, sino a quel momento la manutenzione di detto bacino sarà a carico del Soggetto Attuatore (salvo accordi con Enti gestori). Il Soggetto Attuatore, preso atto della eventualità che anche la laminazione delle acque meteoriche relative ai nuovi ambiti di trasformazione posti a Ovest e a Sud del Comparto C6 ed identificabili con i comparti C14, C5 e Bbis5, possa essere effettuata ampliando il bacino di drenaggio e laminazione sopra menzionato, si rende disponibile alla definizione di un accordo con i soggetti attuatori dei comparti menzionati per la messa a disposizione di un'ulteriore area a ridosso dello stesso. Anche in tale eventualità, il bacino di drenaggio e laminazione consortile che andrà così a configurarsi sarà ceduto all'Amministrazione Comunale e la sua gestione affidata, tramite apposita convenzione, ad AIMAG. Al riguardo l'Amministrazione Comunale si impegnerà affinché i soggetti attuatori dei comparti precedentemente richiamati provvedano al rilascio di specifiche servitù - nell'ambito dell'attuazione dei comparti c14 e Bbis5 - da asservire alle reti infrastrutturali di urbanizzazione primaria quali quella del gas e dell'acqua ai fini della chiusura ad anello come previsto e specificato nei pareri AIMAG e ASRETIGAS, sopra richiamati.

5.8 Il soggetto attuatore riconosce che le opere di urbanizzazione previste sul Canale della Pila, di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, potranno essere realizzate solo dietro l'assenso del Consorzio stesso.

Il Soggetto attuatore si impegna, nel rispetto del parere espresso dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, a realizzare tutte quelle opere idrauliche e non, che il Consorzio di Bonifica riterrà indispensabili per un buon funzionamento del sistema idraulico superficiale, connesse agli interventi di trasformazione del territorio e che dovranno essere realizzate contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

**ART. 6 - Progettazione delle opere di urbanizzazione**

*Omissis*

**ART. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

*Omissis*

**ART. 8 - Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione e modifiche che non costituiscono Variante**

**al Piano Particolareggiato**

*Omissis*

**ART. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria**

*Omissis*

**ART. 10 - Manutenzione del verde pubblico**

*Omissis*

**ART. 11 - Trasferimento titolo di proprietà dei lotti ed obblighi a carico dei singoli acquirenti**

*Omissis*

**ART. 12 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione e scomputo oneri dovuti**

**in sede di rilascio dei titoli abilitativi**

12.1 Il Soggetto attuatore ai sensi dell'art. 5 della presente Convenzione assume a proprio carico per intero le spese relative alle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto precisato al precedente articolo 4.3 in caso di alienazione del lotto individuato con la sigla LOTTO 8.

**12.2 i costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivi delle varianti intercorse con la redazione della Variante Specifica al Piano Particolareggiato, sono così nuovamente determinati in base ai computi metrici estimativi allegati fra gli elaborati del P.P.I.P, come segue:**

**= opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati, come previsti dall'art. A-23 della L.R. 20/2000 e ss.mm, quali: strade, parcheggi, servizi di rete, = euro 3.307.964,64 (tremilionitrecentosettemilanovecentosessantaquattro virgola sessantaquattro)**

**= opere di allestimento del parco pubblico urbano (urbanizzazione secondaria) = euro 299.535,00 (duecentonovantanovemilacinquecentotrentacinque) (quale quota residuale dallo scomputo e dalla cessione del lotto 8, per il quale l'avente causa si è fatto carico della quota di urbanizzazione secondaria pari ad euro 429.000,00); - cifra già versata al Comune in data 28.9.2021 per euro 300.000,00 quale anticipo sugli oneri di urbanizzazione secondaria;**

**= rimborso al Comune della quota parte delle piantumazioni non direttamente piantumate dal Soggetto attuatore all'interno dell'area a Parco, pari a euro 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei) - cifra versata alle casse comunali da parte della Controcampo srl in data 28.9.2021, ai sensi della convenzione sottoscritta e non più soggetta a conguaglio;**

**Resta sempre inteso che in sede di rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati dovrà essere corrisposta, dall'avente titolo, la quota sul costo di costruzione QCC.**

12.3 Le parti convengono che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e procederà così come pattuito all'articolo 5.1 lettera D bis per le opere di urbanizzazione secondaria, a fronte dello scomputo del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette. Le parti precisano, pertanto, che con l'adempimento delle predette obbligazioni il Soggetto Attuatore nulla più dovrà per il titolo di cui al presente articolo, salvo quanto pattuito al precedente articolo 5.1 relativamente alle dotazioni arboree lungo la viabilità e i parcheggi (vedi tav.10.1). Rimane inteso che in sede di rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati dovrà essere corrisposta, dall'avente titolo, la quota sul costo di costruzione QCC.

**12.4 Visto l'aggiornamento del Computo Metrico Estimativo allegato alla**

Variante Specifica di P.P., sottoscritta dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal progetto di variante specifica, il costo stimato per la esecuzione di dette opere è pari complessivamente ad euro 3.307.964,64 comprensivi degli oneri della sicurezza; pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, il Soggetto Attuatore avrebbe diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 3.307.964,64 dal contributo di costruzione relativo alle voci di U1 e U2, dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti dal P.P.. Sarà inoltre scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la cifra dovuta e versata dal Soggetto Attuatore in merito all'allestimento del parco pubblico, quantificata in euro 299.535,00, sino all'ammontare complessivo degli oneri di U1 +U2, che viene sotto ri-determinato. Non saranno viceversa portate a scomputo le somme relative al rimborso al Comune per la quota parte delle mancate piantumazioni ossia euro 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei), già versati in data, 28/09/2021 e la somma di euro 59.715,00 (cinquantanovemilasettecentoquindici), rideterminata in virtù della nuova configurazione assunta dal progetto del percorso, relativa al l'impegno assunto dal Soggetto Attuatore alla realizzazione diretta del percorso ciclo-pedonale che collegherà il sottopasso ferroviario al Comparto, da realizzare, in parte su area messa a disposizione da parte del Comune di Carpi.

12.5 La quota del Contributo di Costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata secondo la DAL 186/2018, è pari al totale della superficie utile, ora quantificata provvisoriamente in mq.20.700,00 che moltiplicata per la tariffa vigente pari a €/mq. 195,00 (centonovantacinque) di Su, forma un ammontare complessivo presunto di euro 4.036.500,00 (quattromilionitrentaseimilacinquecento).

12.6 La differenza fra l'ammontare complessivo degli oneri di U1 + U2 e l'importo complessivo dei costi di urbanizzazione forma un avanzo a favore dell'Amministrazione Comunale pari a (4.036.500,00 - 3.307.964,64) = euro 728.535,36 (settecentoventottomilacinquecentotrentacinque virgola trentasei) che sono stati già corrisposti dagli aventi causa, in questa modalità:

- Controcampo srl = euro 300.000,00 - corrisposti quale anticipo sulla realizzazione di opere di U2 in data 28/09/2021
- Fondazione CRC = euro 429.000,00 - per la superficie utile di 3.900 mq - corrisposti in data XX/XX/XXXX.

Ne deriva che anche la suddetta somma è stata integralmente scomputata dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2.

12.7 Vista l'alienazione avvenuta in data 20/01/2022 del Lotto 8, alla Fondazione CRC, e l'importo residuo di € 299.535,00, già corrisposto dalla Controcampo srl (€ 300.000,00) quale anticipo sulle opere di U2, azzerata le

quote di spettanza dell'Amministrazione Comunale, come indicato nella tabella seguente.

Detta tabella dovrà essere comunque riformulata dopo l'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della rendicontazione delle spese sostenute dal Soggetto Attuatore e dovrà inoltre essere riformulata, per eventuale conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale, nel caso in cui l'edificazione complessiva superi la quota di superficie utile, ora quantificata provvisoriamente al punto 12.5, ossia mq. SU = 20.700 (ventimilasettecento).

#### 12.8 Tabella oneri e scomputi

LOTTO	SOGGETTO	SUPERFICIE COMPLESSI VA SC [mq]	SUPERFICIE UTILE IPOTIZZATA SU [mq] Tot 20.700 mq	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 = 85 €/mq - per sup. utile SU [€]	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2 = 110 €/mq - per sup. utile SU [€]	MONTEONERI U1 + U2 [€]	QUOTA SCOM PU TO su € 3.307.964,64 (da C.M.E. opere U1) [€]	QUOTA RESIDUA U2 da destinare a Parco [€]	note
1,2,3, 4,5, A.1, 10	Controcampo	17.805	16.800	€ 1.428.000	€ 1.848.000	€ 3.276.000,00	€ 3.307.964,64		
8	Fondazione CRC	4.000	3.900	€ 331.500,00	€ 429.000	€ 331.500,00	€ 0,00		
<b>TOTALI</b>		21.805	20.700	€ 1.759.500	€ 2.277.000	€ 3.607.500,00	€ 3.307.964,64	€ 299.535,00	Già versati € 300.000
<p>- Per quanto riguarda il LOTTO 8 (con destinazione U2/6) sono assolti dal Soggetto Attuatore tutti gli oneri di urbanizzazione primaria, sino alla concorrenza di mq 3.900 di SU, mentre l'onere di urbanizzazione secondaria pari a metri quadri 3900 × 110 euro/mq, ossia euro 429.000,00 è stato corrisposto dall'avente titolo in sede di rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dall'Amministrazione Comunale.</p>									

Considerato che il Soggetto Attuatore ha corrisposto l'ammontare residuo rispetto ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (euro 300.000,00), non vi sarà quota residua di oneri di U2 da versare all'Amministrazione sino alla concorrenza della medesima cifra e sino alla concorrenza della superficie utile ora provvisoriamente indicata in tabella.

12.8 In fase di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono state indicate dall'Amministrazione Comunale e che il soggetto attuatore si obbliga a rispettare integralmente. Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo inferiore rispetto a quello sopra stabilito si procederà a conguaglio mediante versamento da parte del Soggetto Attuatore al Comune. In caso di importo superiore, al Soggetto Attuatore non spetta alcuna compensazione.

12.9 I predetti rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il Soggetto Attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente

causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

12.11 All'ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, il direttore dei lavori dovrà consegnare, sottoscritto sotto la sua responsabilità, una contabilità finale delle spese effettivamente sostenute, così come eseguite, distinte tra i seguenti centri di costo: gasdotti, acquedotti, fognature, viabilità e illuminazione pubblica stradale. Nella contabilità finale dovrà esser rilevabile la lunghezza in ml delle reti, il diametro, il materiale, il numero di pali di illuminazione e la loro altezza.

Inoltre, per quanto riguarda le reti (gas, acqua potabile, acque bianche e nere) la contabilità finale dovrà comprendere le seguenti voci di riferimento: fornitura e posa della condotta/ scavi e rinterrati/ fornitura e posa di conglomerati bituminosi/ interventi per il collegamento alle reti esistenti/-varie ed eventuali. Per quanto riguarda il servizio idrico e la rete gas, la relativa contabilità dovrà essere consegnata, al più tardi, entro gennaio dell'anno successivo alla messa in esercizio. Per le restanti opere, la contabilità finale dovrà essere consegnata al momento della dichiarazione della fine lavori. Queste contabilità, corredate dai disegni "as built" delle opere, dovranno essere validati dal collaudatore in fase di collaudo.

#### **Art. 13 - Garanzie finanziarie**

13.1 Il Soggetto Attuatore in data 13 febbraio 2020 ha depositato presso il Comune le seguenti fideiussioni:

- Banca Fideuram n. 00020/8200/04104727 dell'11 febbraio 2020 dell'importo di euro 346.219,68 (trecentoquarantaseimiladuecentodiciannove virgola sessantotto) a garanzia delle opere di allestimento del verde urbano dell'intero comparto di trasformazione e della sua manutenzione;
- Banca Fideuram n. 00020/8200/04104728 dell'11 febbraio 2020 dell'importo di 1.018.130,63 (unmilionediciottomilacentotrenta virgola sessantatre) a garanzia delle opere di urbanizzazione previsto nel precedente Piano Particolareggiato, lotto A - primo stralcio di attuazione.

**13.2 Richiamate le premesse, il Soggetto Attuatore ha depositato n. 4 fideiussioni bancarie, come previsto dalla citata convenzione a garanzia di:**

- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105345 del 12/08/2021 di € 2.787.152,83 per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;**
- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 di €. 335.772,17 a garanzia della quota residua degli oneri di U2 dei futuri fabbricati;**
- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105348 di € 152.646,00 a garanzia del rimborso della quota parte di piantumazioni non effettuate sulle aree di VP;**
- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105349 di € 57.220,00 a garanzia della regolare esecuzione del collegamento pedonale ciclabile al sottopasso ferroviario;**

**In data 28.9.2021 sono stati versati alle casse comunali da parte della Controcampo srl, ai sensi della convenzione sottoscritta in data 13/08/2021, assegni circolari per i seguenti importi:**

- 1- €. 300.000 quale quota parte anticipata per oneri residui di U2 relativi ai futuri fabbricati;**
  - 2- € 152.646 quale compensazione delle mancate piantumazioni;**
- successivamente, il Comune di Carpi, a seguito dei versamenti effettuati, ha**

disposto lo svincolo totale della polizza Banca Fideuram n. 00020/800/04105348 del 12/08/2021 dell'importo di €. 152.646,00 e la riduzione a €. 35.772,17 della polizza Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 del 12/08/2021.

Pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a integrare e/o sostituire le predette fideiussioni in base all'importo determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione allegato alla Variante Specifica al PP citata e redatta ai sensi dell'art. 35, comma 9 del Dlgs. 50/2016 e così in dettaglio, ed in virtù del nuovo importo stabilito per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento al Centro Storico, così in dettaglio:

- a) Integrazione della polizza 1- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105345 del 12/08/2021 di € 2.787.152,83, ora per € 3.307.964,64 a garanzia a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del l'intero comparto di trasformazione urbanistica e della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, viene oggi consegnata Fideiussione rilasciata dalla Banca Fideuram Spa n. XXXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXX in data XXXXXXXX, con scadenza annua le, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultima zione dei lavori, in relazione alla società CONTROCAMPO S.R.L., corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) Integrazione della polizza 4- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105349 di € 57.220,00, ora per € 59.715,00 a garanzia del la regolare esecuzione del collegamento pedonale e ciclabile al sottopasso ferroviario - centro storico cittadino. Detta garanzia fideiussoria viene oggi consegnata, rilasciata dal la Banca Fideuram Spa n XXXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXX in data XXXXXXXX, dovrà essere svincolata dall'Amministrazione Comunale entro giorni 30 (trenta) dall'avvenuto collaudo.
- c) Il Soggetto Attuatore, visti gli aumenti precedentemente descritti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e avendo già versato quale a titolo di anticipo, in eccedenza, euro 300.000, visto che non vi è margine per ulteriori congruagli all'Amministrazione Comunale in relazione al monte oneri determinato - richiede inoltre lo svincolo totale della fideiussione, già ridotta a €. 35.772,17 della polizza Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 del 12/08/2021. Detta garanzia fideiussoria viene oggi totalmente svincolata dall'Amministrazione Comunale.

13.3 Le garanzie sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

13.4 Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante polizze assicurative di pari importo, rilasciate da un istituto di primaria importanza riconosciuto come soggetto legittimato dalla Banca d'Italia.

13.5 La fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione primaria pari a euro 3.307.964,64 (tremilionitrecentosettemilanovecentosessantaquattro virgola sessantaquattro), non dovrà avere durata inferiore alla validità del piano particolareggiato, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contenere una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria

permarrà fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del successivo art. 15.11, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione. La predetta disposizione dovrà essere contenuta esplicitamente nelle clausole della polizza fideiussoria.

13.6 Le garanzie devono includere anche la possibilità di escussione parziale da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

13.7 Le polizze fideiussorie su richiesta del Soggetto Attuatore e previo assenso del Comune nonché verifica dell'esecuzione delle opere o parti di esse, potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori e comunque fino ad un massimo del 50% (cinquanta per cento) dell'importo iniziale. Lo svincolo del restante 50% (cinquanta per cento) avverrà esclusivamente alla cessione delle aree. Le medesime polizze fideiussorie verranno svincolate a scalare o sostituite con altre di importo inferiore, in caso di cessione delle aree a terzi acquirenti i quali forniranno corrispondenti garanzie a favore del Comune per la quota di loro competenza.

13.8 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 con obbligo del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a presentare nuove garanzie con importo rivalutato.

13.9 Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nei seguenti casi:

**a)** mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;

**b)** mancata manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate;

**c)** non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte dell'Amministrazione Comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili;

**d)** inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato/e dall'Amministrazione Comunale.

#### **ART. 14 - Altre garanzie ed impegni**

*Omissis*

#### **ART. 15 - Collaudo delle opere.**

*Omissis*

#### **ART. 16 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto.**

*Omissis*

#### **ART. 17 - Antimafia (art. 38 comma 4) L.R 24/2017**

*Omissis*

#### **ART. 18 - Responsabilità dell'operatore - Sanzioni**

*Omissis*

ART. 19 - Trascrizioni, spese e benefici fiscali  
*Omissis*

ART. 20 - Clausole finali  
*Omissis*