

**Deliberazione nr. 000283 del 28/12/2023**

## **ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Oggetto:** Variante non sostanziale n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan" - schema di atto integrativo alla convenzione - Approvazione.

Nell'anno Duemilaventitre il giorno Ventotto del mese di Dicembre alle ore 23:00, e successivamente, presso sala della Giunta, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

<b>Posizione</b>	<b>Nominativo</b>	<b>Carica</b>	<b>Presente</b>
1	BELLELLI ALBERTO	Sindaco	Si
2	GASPARINI STEFANIA	Vice Sindaco	No
3	CALZOLARI TAMARA	Assessore	Si
4	DALLE AVE DAVIDE	Assessore	Si
5	LUGLI MARIELLA	Assessore	Si
6	RIGHI RICCARDO	Assessore	Si
7	ARTIOLI ANDREA	Assessore	Si
8	MALVEZZI PAOLO	Assessore	Si
	Presenti N. 7	Assenti N. 1	

Partecipa all'adunanza TRIPI STEFANO in qualità di Vice Segretario.

Essendo gli invitati in numero legale, si procede a quanto segue.

## LA GIUNTA COMUNALE

**RITENUTO** di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **3146** del **27/12/2023** avente ad oggetto: "**Variante non sostanziale n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan" - schema di atto integrativo alla convenzione - Approvazione.**", per le motivazioni in essa contenute;

**RICHIAMATE** le disposizioni di legge e le norme regolamentari citate nella suddetta proposta;

**VISTO** il vigente Statuto Comunale;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

**ADEMPIUTO** a quanto prescritto dall'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese;

## DELIBERA

**di approvare** la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **3146** del **27/12/2023** avente ad oggetto: "**Variante non sostanziale n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan" - schema di atto integrativo alla convenzione - Approvazione.**", per le motivazioni in essa contenute.

## DELIBERA INOLTRE

a seguito di separata votazione, con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, per le motivazioni di urgenza di cui alla proposta di deliberazione.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
*BELLELLI ALBERTO*

Il Vice Segretario  
*TRIPPI STEFANO*

---

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Oggetto:** Variante non sostanziale n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan" - schema di atto integrativo alla convenzione - Approvazione.

**Premesso che:**

- a. il "*Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan*" è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 10/02/2005;
- a. con deliberazione consiliare n. 44 del 12/03/2009 è stata approvata la Variante n. 1 al piano particolareggiato in oggetto;

**Preso atto** che con atto notarile in data 27/04/2005 trascritto a Modena in data 13/05/2005 al n. part. 8816 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato e con successivo atto notarile in data 14/05/2009 trascritto a Modena in data 08/06/2009 al n. part. 14974 è stato stipulato l'atto integrativo alla convenzione urbanistica già sottoscritta;

**Vista** la domanda di Variante n. 2 al Piano Particolareggiato convenzionato e successivamente integrato, pervenuta in data 19/08/2022 Prot. n. 53402 e 53403 e successive integrazioni in atti ai Prot. n. 5195, 5198, 5201, 5208, 5213 e 5219 del 24/01/2023, ai Prot. n. 33620, 33624, 33628, 33633 e 33639 del 23/05/2023, ai Prot. 54218, 54222, 54227, 54232 e 54238 del 24/08/2023, al Prot. n. 57785 del 11/09/2023, al Prot. n. 67852 del 24/10/2023, al Prot. n. 80339 del 15/12/2023, al Prot.n. 80883 del 18/12/2023 e al prot. 82582 del 22/12/2023 - come richiesto con Prot. n. 61576 del 23/09/2022 e con Prot. n. 22287 del 29/03/2023 dal Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico e come da successive mail intercorse con il progettista in recepimento delle prescrizioni - domanda presentata dai proprietari dei terreni costituenti l'area interessata dalla variante del piano particolareggiato in oggetto, distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.142 mapp.43, 126, 127, 128, 221, 218, 165, 223, 224, 219, 220, 221, 222 (mappali originari), e contitolari dell'originaria convenzione;

**Considerato:**

- che il piano particolareggiato originario era stato presentato con domanda in atti al Prot. n. 35413/2003 dal Legale Rappresentante della Società "NUOVA SILAN - S.R.L." con sede in Bologna, quale proprietaria del terreno oggetto di convenzione alla data del 20/12/2002;
- che la società D.M.R. - S.R.L. con sede in Bologna, successiva intestataria delle aree del comparto A1 (ex NUOVA SILAN Srl), è stata posta in liquidazione a seguito di fallimento dichiarato con sentenza del Tribunale di Modena n. 83/2020 del 21-23 ottobre 2020;
- che le aree ricomprese nel comparto di trasformazione A1 sono state poste in vendita come

da programma di liquidazione previsto dal Tribunale di Modena;

- che le suddette aree sono state acquisite, durante la procedura fallimentare, come segue:
- **Lotto 1**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi con il foglio 142 mappali 246, 247, 248, 252 e mappale 251 ente urbano, acquistato dalla società "EFFEMME COSTRUZIONI SRL" con sede in Correggio (RE), Via San Martino 12, codice fiscale 02721800353, con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.54/22;
- **Lotto 2**, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi con il foglio 142 mappali 219, 229, 231, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 241, 242, 244, 255, 256, 257 e 258, acquistato per la quota di un mezzo ciascuna, dalla società "ANDRIA - COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" abbreviabile in "ANDRIA S.C.R.L." con sede in Correggio (RE), Via Sante Mussini 9, codice fiscale 00430260356 e dalla società "ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Modena, Via Nonantolana 520, codice fiscale 00671780369, con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.153/22;
- che, a seguito dell'acquisizione delle aree, i nuovi soggetti attuatori e proprietari sono subentrati in tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Carpi dalla precedente proprietà, a seguito del già citato fallimento, come riportati nella convenzione urbanistica e successivo atto integrativo sopra citati;
- che, con l'atto integrativo del 14/05/2009 trascritto a Modena al n. part. 8816/2005, erano stati riformulati i termini di validità della convenzione urbanistica originaria ed era stato fissato in dieci anni il termine di validità del Piano Particolareggiato, con scadenza alla data del 14/05/2019;
- che, con determinazione dirigenziale n. 275 del 15/04/2019, i termini di scadenza furono ulteriormente prorogati per tre anni, fino al 14/05/2022 in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 98/2013;
- che i termini ultimi stabiliti dalla DGC n. 9/2019 si intendono ulteriormente prorogati *ope legis* nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. n. 120 del 11.09.2020 e la L. n. 14 del 14/02/2023;

#### **Preso atto:**

- che la Variante n. 2 al "*Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan*" propone le seguenti modifiche:
- **STRALCIO 1:**
- *lieve modifica in aumento delle aree di cessione lasciando inalterata la viabilità interna e confermato il numero dei parcheggi presenti nello stralcio funzionale;*
- *viene riportata la corretta identificazione dei lotti a seguito della valutazione della differenza tra superficie catastale e reale;*
- *realizzazione di due fabbricati NO-GAS, pertanto non verrà prevista la rete infrastrutturale all'interno dell'area dello Stralcio 1;*
- **STRALCIO 2:**
- *progettazione della viabilità interna di servizio ai lotti tramite la realizzazione di piattaforma unica, in recepimento delle indicazioni delle disposizioni stabilite dal PUMS (Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Comune di Carpi (delibera CC n. 91 del 5/11/2020));*

- *realizzazione di punti di ricarica di veicoli elettrici che si sommano alle due postazioni esistenti sui parcheggi ceduti su Via Meloni di Quartirolo;*
- *realizzazione di muretti-sedute con illuminazione a led delle zone interne al comparto identificate come zone a maggior vivibilità, che troveranno riscontro negli elementi della pavimentazione e dell'arredo urbano;*
- *realizzazione di viabilità a senso unico, con restringimento puntuale della larghezza dell'area di sedime della sede stradale, realizzazione di zona protetta ed incremento delle zone verdi;*
- *razionalizzazione dei parcheggi, eliminando quelli non conformi alla normativa vigente del Codice della Strada;*
- *riduzione della superficie complessiva SC del piano (da 19.837,00 mq. a 19.137,00 mq.) con eliminazione di una delle tre zone potenziali di uso terziario e diversa distribuzione delle superfici dei lotti;*
- *modifica della tipologia edilizia prevista nel lotto 20.*

#### **Considerato:**

- che tutti gli elaborati costituenti la proposta di variante al piano approvato sono stati depositati presso il Servizio competente in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi a far data dal **12/09/2023 al giorno 10/11/2023 compreso**;
- che dell'avvenuto deposito è stata data notizia con avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune (richiesta in atti al Prot.n.57737/2023), sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 12/09/2023, nonché sul sito istituzionale del Comune di Carpi - Sezione Amministrazione Trasparente;
- la documentazione relativa alla seconda variante al piano particolareggiato in oggetto è stata inviata per il parere di competenza ai seguenti organi, enti e servizi del Comune di Carpi:
- Provincia di Modena-Servizio Pianificazione Territoriale in data 14/09/2023 Prot. 58531;
- A.R.P.A.E. - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola in data 14/09/2023 Prot. 58834;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica, in data 14/09/2023 Prot. 58538;
- Aimag Spa/As Retigas in data 14/09/2023 Prot. 58578;
- Servizio Opere a Verde del Comune di Carpi in data 14/09/2023 Prot. 58888;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in data 14/09/2023 Prot.58617;
- Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi in data 14/09/2023 Prot. 58612;

**Vista** la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore S4 Pianificazione e Sostenibilità Urbana, Dott. Urb. Renzo Pavignani, emessa in data 14/12/2023 Prot. 79964, attestante:

- che l'avviso di deposito della documentazione relativa alla *Variante n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan"* è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carpi, lasciandolo in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi, a decorrere dal 12/09/2023 fino al 10/11/2023 compreso;
- che nel periodo di pubblicazione **non è pervenuta alcuna osservazione**

**Richiamati i pareri rilasciati dai seguenti Enti e Servizi tecnici:**

- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 12/12/2023 verbale n. 25, in atti al Prot. 79695 del 13/12/2023, parere favorevole con condizioni **(Allegato 1)**;
- Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. 67218 del 20/10/2023, con il quale l'Agenzia esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva, come espressamente riportato nel parere allegato al presente provvedimento **(Allegato 2)**;
- Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. 74938 del 23/11/2023, con il quale l'Azienda esprime parere favorevole **(Allegato 3)**;
- Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 232 del 20/12/2023, in atti al Prot. n. 81831 del 21/12/2023, con il quale si sollevano osservazioni ai sensi degli art. 35 e 41 della L.R.20/2000, in merito alle quali si controdeducono i punti 1 e 2, in quanto di diretta competenza comunale, mentre per quanto riguarda i punti successivi, inerenti al recepimento di prescrizioni che inducono alla modifica degli elaborati grafici e NTA del piano, si rimanda direttamente alle integrazioni predisposte dal Soggetto attuatore **(Allegato 4)**;
- Aimag Spa, in atti al Prot. 80901 del 18/12/2023, e AS Retigas, in atti al Prot.n. 81223 del 19/12/2023, con cui si prende atto della non realizzazione della rete infrastrutturale gas (gas-free) **(Allegati 5 e 6)**;
- Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città - Servizio Infrastrutture/ Servizio Viabilità del Comune di Carpi, in atti al Prot. 78815 del 11/12/2023, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva **(Allegato 7)**;
- Settore S3 Ambiente - Transizione Ecologica - Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi, in atti al Prot. 75595 del 27/11/2023 **(Allegato 8)**;
- Settore S3 Gestione del verde pubblico, Parchi in atti al Prot. 80202 del 14/02/2023, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva **(Allegato 9)**;

**Preso atto che:**

- il progetto prevede nel cronoprogramma le seguenti tempistiche dopo il convenzionamento della Variante al P.P.:
- completamento dei lavori delle opere di urbanizzazione entro dicembre 2025;
- completamento dell'edificazione della parte privata entro sette anni dalla stipula della convenzione;
- viene richiesta una proroga della validità della convenzione urbanistica, con impegno ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione vegetazionale del comparto nei termini indicati;

**Viste** le integrazioni riguardanti il progetto delle reti tecnologiche in atti ai Prot. 80339 del 15/12/2023 e 80883 del 18/12/2023;

**Considerato:**

- che i nuovi Soggetti attuatori, in sede di stipula dell'atto integrativo, dovranno predisporre e depositare nella Cassa Comunale le seguenti fideiussioni a garanzia dell'esecuzione delle

opere di urbanizzazione primaria:

- fideiussione bancaria/assicurativa pari a € **982.080,91** (euro novecentoottantaduemilaottanta/91), come da computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria,
- fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo di € **107.495,52**, come da computo metrico delle opere di verde pubblico, oltre ad € **7.673,70** per compensazione alberature abbattute non piantumate (abbattute n. 38 e piantumate in più 28 alberature, con un residuo di 10 alberature da compensare,) **per un totale di € 115.169,22** (euro centoquindimilacentosessantanove/22);
- che si procederà allo svincolo della fideiussione prestata dalla società DMR (ex NUOVA SILAN) in quanto i nuovi soggetti attuatori sono subentrati negli obblighi convenzionali con il Comune di Carpi

**Preso atto che:**

- la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"- che ha abrogato e sostituito integralmente la legge regionale n. 20/2000 - all'art. 3 comma 1 prevede l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione, prevedendo due periodi transitori:
- il primo di quattro anni, conclusosi il 1° gennaio 2022, in cui l'art. 4 della L.R. n. 24/2017 ha consentito di predisporre e di avviare l'iter approvativo di strumenti urbanistici attuativi e varianti specifiche ai piani urbanistici generali vigenti;
- il secondo di due anni (periodo di salvaguardia), che si concluderà il 1° gennaio 2024, ove l'art. 4 della L.R. n. 24/2017 pone dei limiti all'avvio di modifiche di detti strumenti urbanistici, ad eccezione delle varianti c.d. "non significative", ossia che non costituiscano un nuovo esercizio della funzione pianificatoria;
- alla luce di quanto previsto dal legislatore regionale, la presentazione di una variante specifica alle previsioni di un piano particolareggiato di iniziativa privata, già vigente e in corso di validità, non contrasta con gli obiettivi perseguiti dalla legge regionale, a condizione che detta variante non costituisca un nuovo esercizio della funzione pianificatoria e che riguardi invece aspetti che non presentano significativi ambiti di discrezionalità;
- pertanto si considerano ammissibili le varianti ai piani attuativi vigenti non sostanziali, esentate dalla ValsAT ed elencate dall'art. 19, comma 6, della L.R. n. 24/2017 e che si limitino ad introdurre:
- rettifiche degli errori materiali;
- modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
- modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti;
- la presente variante al Piano particolareggiato già vigente e convenzionato propone delle variazioni che rientrano nelle ipotesi precedentemente elencate e che come tali non

contrastano con l'obiettivo della legge di impedire l'attivazione di ulteriori processi di pianificazione attuativa, rispondendo piuttosto alla fisiologica esigenza di definire meglio i contenuti dello strumento attuativo, ai fini della sua esecuzione;

**Visto** il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" come convertito e modificato con Legge 12 luglio 2011, n. 106 - "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia";

**Richiamate:**

- le disposizioni di cui all'art. 5 - *Costruzioni private* - del suddetto Decreto Legge 70/2011 convertito con L. 106-2011, il quale, in particolare, al comma 13 lettera b) stabilisce che:  
*"l'approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale;*
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, concernente *"Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla L. 106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane"*, nello specifico:
- *Quanto alla seconda previsione, inerente alla competenza della Giunta comunale per l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, si rileva che ... Tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 35 della l.r. 20/2000.*  
*...Omissis ...*
- *che la stessa norma trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG).*

**Ritenuto che**, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, l'approvazione della variante al piano particolareggiato oggetto della presente deliberazione sia di competenza della Giunta Comunale, come recepito e regolamentato dalla delibera di Giunta Comunale n. 80 del 05/07/2012, esecutiva dal 27/07/2012;

**Dato atto che** la presente proposta di deliberazione per quanto riguarda il profilo della situazione economico - finanziaria o del patrimonio dell'ente comporta che:

- non vengano modificati le previsioni e gli obblighi contemplati nella convenzione stipulata dopo l'approvazione del piano originario tra il Comune di Carpi ed i Soggetti Attuatori con atto notarile in data 27/04/2005 trascritto a Modena al n. part. 8816/2005 e successiva integrazione, se non per quanto riguarda gli importi delle opere di urbanizzazione da realizzare;
- le opere di urbanizzazione primaria previste da realizzare nel P.P. in oggetto rimangono a carico del soggetto attuatore, anche per quanto concerne la manutenzione delle medesime, fino alla presa in carico delle aree al demanio comunale, mentre le opere di verde pubblico una volta realizzate continueranno ad essere a carico dei soggetti attuatori per ulteriori anni sette a decorrere dal verbale di fine lavori;
- verrà scomputato l'importo che verrà sostenuto per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuto per l'intero intervento

**Ritenuto che** i soggetti attuatori, nel merito della scelta di realizzare gli edifici gas free, esonerano l'amministrazione da qualsivoglia richiesta futura, anche degli aventi causa e proprietari futuri dei lotti e degli immobili che verranno realizzati, obbligandosi ad inserire questa clausola nei rogiti di vendita ed a trascriverla nei registri immobiliari.

**Richiamata** la Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e le successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., come recepite negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 48 del 11/02/2020;

**Viste** le leggi vigenti in materia e nello specifico richiamate:

- la Legge Regionale n°24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio;
- il D.Lgs 14-3-2013 n. 33, come modificato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016 e s.m.i;
- la L. n.120/2020 che ha apportato modifiche all'art.10 D.L.76/2020

**Preso atto** dell'allegato parere favorevole, espresso sulla presente proposta di deliberazione ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis, comma 1, del TUEL:

- dal Dirigente del Settore S4 del Comune di Carpi, in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- dal Dirigente del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile

## **PROPONE**

### **ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

**1. di accogliere** le prescrizioni/indicazioni contenute nei pareri pervenuti che si aggiungono alle prescrizioni contenute negli atti richiamati in premessa per quanto non modificato, che dovranno essere attentamente rispettate nella fase esecutiva delle opere di attuazione della Variante al P.P. del comparto A/1, come di seguito descritte:

- le osservazioni ed indicazioni contenute nel parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 12/12/2023 verbale n°25, in atti al Prot. n.79695 del 13/12/2023, (Allegato 1);
- le prescrizioni contenute nel parere rilasciato Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna in atti al Prot.n. 67218 del 20/10/2023, con il quale l'Agenzia esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva (Allegato 2);
- il parere favorevole rilasciato Azienda Unità Sanitaria Locale in atti al Prot. n. 74938 del 23/11/2023, pur richiamando le prescrizioni espresse nei pareri iniziali come espressamente riportato nel parere allegato al presente provvedimento (Allegato 3);
- le indicazioni/ prescrizioni contenute nei pareri Aimag Spa in atti al Prot.n.80901 del 18/12/2023 e AS Retigas in atti al Prot.n. 81223 del 19/12/2023 con cui si prende atto della non realizzazione della rete infrastrutturale gas (*gas-free*) (Allegati 5 e 6);
- le prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva contenute nel parere Settore S5, Servizio Viabilità

del Comune di Carpi, in atti al Prot.n.78815 del 11/12/2023, (Allegato 7);

- le prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva Settore S3 Ambiente -Transizione Ecologica - Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi in atti al Prot. n.75595 del 27/11/2023 (Allegato 8);
- le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Settore S3 Ambiente-Transizione Ecologica - Servizio Qualità ecologico ambientale del Comune di Carpi in atti al Prot. n.77686 del 05/12/2023 (Allegato 9);
- le osservazioni contenute nel parere rilasciato dal Settore S3 Gestione del verde pubblico-parchi in atti al Prot.n.80202 del 14/12/2023, da attuarsi in fase esecutiva (Allegato 10);
- le osservazioni formulate con Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 232 del 20/12/2023, in atti al Prot.n. 81831 del 21/12/2023 (Allegato 4), limitatamente ai punti 3-4-5-6-7, come recepite negli elaborati grafici e relazioni tecniche prodotte dal Soggetto Attuatore ed integrate in data 22/12/2023 con comunicazione prot. n. 82582/2023;

**2. di controdedurre** alle osservazioni sollevate dalla Provincia di Modena con Atto del Presidente n. 232 del 20/12/2023 come di seguito riportato:

- osservazione n. 1 - *Si rileva che all'interno del comparto non viene prevista la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale. Si richiama il rispetto dell'art. A-6bis della L.R. 20/2000 e dell'art. 108 del vigente PTCP in merito alla previsione ed al dimensionamento della dotazione di edilizia residenziale sociale da attuare nel comparto di nuovo insediamento.*
- controdeduzione osservazione n. 1 - Allo scopo di realizzare gli obiettivi di sviluppo delle politiche pubbliche per la casa, l'art. 108 del PTCP vigente prevede in sede di approvazione del PSC e attraverso i successivi POC di destinare una quota di dimensionamento dell'offerta abitativa all'ERS. Si ricorda al riguardo che l'Amministrazione comunale di Carpi ha approvato il vigente PRG con atto di G.P. n. 174 del 2002, quindi precedentemente all'approvazione del PTCP avvenuta nel 2009 introducendo l'art. 55 - che prevede che gli ambiti di trasformazione C e B possano concorrere alle medesime finalità, riservandosi di destinare una quota parte dell'area di verde pubblico "VP" ceduta dai privati, al fine di realizzare quote di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata e/o agevolata, stabilendo diverse modalità di quantificazione. Vale la pena di rammentare che quanto disposto dell'art. 108 del PTCP non è "prescrittivo", ma ha valore di direttiva e pertanto deve essere necessariamente recepito (come stabilisce l'art. stesso) in sede di redazione dello strumento urbanistico generale (PSC-POC o PRG) o tutt'al più di variante allo stesso, e non può essere di certo applicato automaticamente ad un piano meramente attuativo del PRG come è la variante al PP in esame (peraltro variante non sostanziale). In tema di ERS il recepimento degli obiettivi quantitativi del PTCP e della sopravvenuta L.R. 24/2017, che ha abrogato l'art. A6-bis e A6-ter della L.R. 20/2000, avverrà come è noto nell'ambito del redigendo nuovo PUG dell'Unione Terre d'Argine. Detto ciò, giova richiamare che l'insieme delle aree PAI previste nel PRG vigente soddisfa la quota del 20% del dimensionamento complessivo di offerta abitativa del piano percentuale che è prevista dalla L.R. 24/2017 per i comuni classificati in "tensione abitativa";
- osservazione n. 2 - *Il comparto di intervento ricade all'interno delle "Zone di tutela degli elementi della centuriazione" disciplinate dall'art. 41B comma 2 lett. A del vigente PTCP. Ai sensi del comma 9 del sopra richiamato articolo "nelle zone di tutela degli elementi della*

centuriazione possono essere individuate, negli strumenti di pianificazione comunali od intercomunali ulteriori aree a destinazione d'uso extra agricola, [...] ove si dimostri che l'assetto delle aree interessate risulta garantire il rispetto delle disposizioni dettate dall'articolo stesso, a tutela degli individuati elementi della centuriazione, qualora gli stessi riguardino le aree interessate". Si richiama, in particolare, il rispetto delle disposizioni di cui al comma 6 dell'articolo 41B.

- controdeduzione n. 2 - occorre chiarire che il richiamo all'art. 41B comma 2 lett. a) non è applicabile al caso specifico in quanto il comparto di trasformazione ricade nell'ambito del territorio urbanizzato e come tale non è soggetto alle citate prescrizioni come peraltro stabilito dall'art. 41B comma 3 lettera a), che cita testualmente :

*ART. 41B Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione*

*3.(P) Non sono soggette alle prescrizioni da ultimo riportate, ancorché indicate nelle Carte del presente Piano come appartenenti alle categorie di cui al precedente comma 2:*

*a. le aree ricadenti nell'ambito del territorio urbanizzato, come tale perimetrato ai sensi del numero 3 del comma 2 dell'articolo 13 della L.R. 7 dicembre 1978, n. 47, per i comuni dotati di PRG e ai sensi della lett. d. comma 2 dell'art. 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;*

**3. di confermare** tutte le prescrizioni/condizioni contenute nella convenzione urbanistica stipulata con atto notarile in data 27/04/2005 trascritto a Modena in data 13/05/2005 al n. part. 8816 e nella successiva integrazione stipulata con atto notarile in data 14/05/2009 trascritto a Modena in data 08/06/2009 al n. part. 14974, limitatamente alle sole disposizioni non in contrasto e/o da non ritenersi superate dall'atto integrativo allegato alla presente deliberazione;

**4. di concedere** la proroga della validità della convenzione urbanistica per il completamento degli interventi di edilizia privata con l'obbligo di completare e trasferire al patrimonio indisponibile del Comune di Carpi, entro tre anni dalla sottoscrizione dell'atto integrativo, tutte le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione vegetazionale del comparto;

**5. di stabilire che** le garanzie finanziarie prestate andranno sostituite e presentate in sede di stipula dell'atto integrativo alla convenzione urbanistica vigente, ai fini dell'attuazione della Variante n. 2 come di seguito indicato:

- fideiussione bancaria/assicurativa di € **982.080,91** (euro novecentoottantaduemilaottanta/91), come da computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria;
- fideiussione bancaria/assicurativa dell'importo totale pari a € **115.169,22** (centoquindimilacentosessantanove/22), come da computo metrico delle opere di verde pubblico dell'importo di € 107.495,92 + € 7.673,70 come compensazione per alberature abbattute;

**6. di dare atto che** nel merito della scelta di realizzare gli edifici gas free, il soggetto attuatore debba esonerare l'amministrazione da qualsivoglia richiesta futura, anche degli aventi causa e proprietari futuri degli immobili che verranno realizzati e debba farsi carico eventualmente della realizzazione di allacciamenti e rete di distribuzione che si rendessero necessari anche dopo il collaudo e acquisizione al patrimonio comunale ,

riportando tale obbligo come trascrizione nei registri immobiliari;

**7. di dare atto che** il soggetto attuatore dovrà recepire le prescrizioni contenute nei pareri richiamati nel primo disposto, per quanto non recepito, nel progetto esecutivo aggiornando gli elaborati progettuali allegati alla variante al piano, nello specifico nel merito delle prescrizioni contenute nel parere Servizio Infrastrutture del Settore S5 del Comune di Carpi in atti al Prot. 78815/2023;

**8. di svincolare** la fideiussione rilasciata dal Banco Popolare di Verona e Novara in data 26/04/2005 e di verificare la presenza di altri importi residui su fideiussioni prestate in sede di stipula della convenzione iniziale;

**9. di approvare**, ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n.24/2017, la *Variante n.2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan"* quale risulta dal progetto definito dai seguenti elaborati, presentati in formato cartaceo ed elettronico con istanza pervenuta in data 19/08/2022 Prot. n. 53402 e 53403 e successive integrazioni in atti ai Prot. n. 5195, 5198, 5201, 5208, 5213 e 5219 del 24/01/2023, ai Prot. n. 33620, 33624, 33628, 33633 e 33639 del 23/05/2023, ai Prot. 54218, 54222, 54227, 54232 e 54238 del 24/08/2023, al Prot. n. 57785 del 11/09/2023, al Prot. n. 67852 del 24/10/2023, al Prot. n. 80339 del 15/12/2023, al Prot.n. 80883 del 18/12/2023 ed al Prot. n. 82582 del 22/12/2023:

Elaborati stato di fatto

- *Tav. 0 Planimetria Generale edifici ante-intervento 1:500*
- *Tav. 0 bis Planimetria Generale stato di fatto 1:500*
- *Tav. 1 Estratti cartografici di P.R.G. e catastale 1:10000/2000*

Elaborati Piano approvato

- *Tav. 2 Planimetria Generale approvato 1:500*
- *Tav. 3 Planimetria Unita minima di intervento, aree da cedere, massimo ingombro 1:500*
- *Tav. 4 Unità minime di intervento e aree di cessione 1:500*
- *Tav. 5 Planimetria altezze massime 1:500*
- *Tav. 6 Profili altimetrici 1:500*
- *Tav. 7 Impianto fognario 1:500*
- *Tav. 8 Impianto acquedotto 1:500*
- *Tav. 9 Impianto gas metano 1:500*
- *Tav. 10 Impianto Enel 1:500*
- *Tav. 11 Impianto illuminazione pubblica 1:500*
- *Tav. 12 Impianto telefonico 1:500*
- *Tav. 13 Sezione stradale parcheggio 1:50*

Elaborati Piano in Variante 2

- *Tav. 14 Planimetria Generale 1:500*
- *Tav. 14 bis Planimetria Generale Schema quote interrato 1:500*
- *Tav. 15 Unità minima di intervento, aree da cedere, massimo ingombro 1:500*
- *Tav. 16 Planimetria Generale Calcolo VP -S-SE permeabilità' 1:500*
- *Tav. 16 bis Planimetria Generale - V.P. - S.E. 1:500*
- *Tav. 17 Planimetria altezze massime 1:500*
- *Tav. 18 Profili altimetrici*

Progetto definitivo opere urbanizzazione

- *Tav. 19 Impianto fognario 1:500*
- *Tav. 20 Impianto acquedotto 1:500*
- *Tav. 21 Impianto gas metano (comparto NO GAS) 1:500*
- *Tav. 22 Impianto Enel 1:500*
- *Tav. 23 Impianto illuminazione pubblica 1:500*
- *Tav. 24 Impianto telefonico e fibra 1:500*
- *Tav. 25 Sezione stradale parcheggio 1:50*
- *Tav. 26 Planimetria Generale - Verde 1:500*
- *Tav. 27 Segnaletica stradale 1:500 Elaborati Comparato*
- *Tav. 28 Planimetria Generale comparato 1:500*
- *Tav. 29 Planimetria Generale - Verde comparato 1:500*
  
- *Norme Tecniche*
- *Relazione Tecnica*
- *Relazione Tecnico-agronomica*
- *Cronoprogramma*
- *Relazione Fotografica*
- *Relazione geologica 1° stralcio*
- *Relazione geologica 2° stralcio*
- *Relazione geologica: integrazioni geognostiche e sismiche*
- *Relazione idraulica-udometrica*
- *Relazione di Valutazione della Sostenibilità Energetica dell'intervento*
- *Relazione attestazione di esenzione dalla ValsAT*
- *Decreti di trasferimento proprietà*
- *Relazione opere urbanizzazione*
- *Computo metrico estimativo 1° stralcio*
- *Computo metrico estimativo 2° stralcio*
- *Relazione tecnico economica*
- *Dichiarazione gas free Abitcoop*
- *Dichiarazione gas free Andria*
- *Dichiarazione gas free Effemme*
- *Risposta alla richiesta di integrazione della Provincia con prot. n. 44698 del 19/12/2023*

Tali elaborati, come modificati con ultime integrazioni pervenute, costituiranno l'originale del progetto acquisito agli atti di archivio, ed all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica;

**10. di approvare** inoltre lo schema di atto integrativo alla convenzione già sottoscritta, allegato al presente atto e riportante modifiche d'ufficio riferite a precisazioni di dati e quantità previsti nella variante ad eliminazione dei refusi e recepimento delle prescrizioni contenute nei pareri degli enti e servizi comunali competenti **(Allegato 10)**;

**11. di dare mandato** al Dirigente del Settore S4 di sottoscrivere a nome del Comune di Carpi la convenzione urbanistica, apportando alla stessa e/o agli elaborati progettuali costituenti

il Piano Particolareggiato eventuali modifiche non sostanziali e/o di dettaglio, derivanti dalla necessità di inserire precisazioni o di fornire l'esatta identificazione catastale delle aree oggetto di convenzione, o derivanti da specifiche richieste dei Servizi competenti;

**12. di dare atto** inoltre che, al fine di garantire la trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*", ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 - "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", come modificato dall'art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. N. 97 del 25/05/2016

### **PROPONE INOLTRE**

**di rendere** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000, al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla deliberazione medesima.

PROPOSTA N.  
3146 del 27/12/2023

**OGGETTO: Variante non sostanziale n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan" - schema di atto integrativo alla convenzione - Approvazione.**

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

**28/12/2023**

Il Responsabile del S4 - PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ  
URBANA - EDILIZIA PRIVATA

**PAVIGNANI RENZO**

---

*Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa*

PROPOSTA N.  
3146 del 27/12/2023

**OGGETTO: Variante non sostanziale n. 2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione aree dismesse o in via di dismissione di tipo A - comparto A/1- Area ex Nuova Silan" - schema di atto integrativo alla convenzione - Approvazione.**

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità contabile della presente proposta.

**28/12/2023**

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario

**CASTELLI ANTONIO**

---

*Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa*

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 29/12/2023 al giorno 13/01/2024.

L'addetto alla pubblicazione

PACOLINI ALESSANDRA

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 28/12/2023 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

La Presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000