

**CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN
VARIANTE AL PRG VIGENTE DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE DIREZIONALE-
COMMERCIALE DI TIPO F - AMBITO F14 POSTA IN COMUNE DI CARPI IN VIA
QUATTRO PILASTRI E SS ROMANA NORD.**

L'anno () il giorno () del mese di in Carpi, nel mio studio in n. .

Innanzi a me dr. , Notaio in Carpi, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, sono comparsi i Signori:

DOTT. RENZO PAVIGNANI, nato a il, domiciliato per la carica ove appresso, dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza del:

"COMUNE DI CARPI", con sede in Carpi (MO), Corso Alberto Pio n. 91, Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**, interviene per dare esecuzione alla Delibera di Giunta 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;

IMCO S.P.A. società con unico socio, con sede in Modena, via Danimarca n. 80, numero di iscrizione al registro delle Imprese di Modena, codice fiscale e Partita IVA 01347400366, società soggetta a direzione e coordinamento di Conad Nord Ovest Soc. Coop. (c.f. 01977130473), qui in persona del signor _____, nato a _____ il _____, che si dichiara munito dei necessari poteri in forza di _____;

L'AIRONE S.R.L., società con socio unico, con sede in Sassuolo (MO), Via Cavallotti n. 116, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03020310367 e n. 351173 del REA di Modena, qui in persona del signor _____, nato a _____ il _____, che si dichiara munito dei necessari poteri in forza di _____;

Detti Componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che le società IMCO S.p.A. e L'AIRONE s.r.l. sono proprietarie degli immobili interessati dalla presente convenzione, e precisamente: - IMCO S.p.A. è proprietaria, in forza di atto a rogito Notaio Zogheri in data 14 marzo 2023, registrato a Pistoia in data 15 marzo 2023 al numero 1.651 serie 1T e trascritto a Modena in data 15 marzo 2023 al reg, part. N.

5450, dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 75, mapp. 145, 146, compresa tra via Quattro Pilastri e la Tangenziale Bruno Losi; Porzione censita al Catasto Terreni al foglio 75, mapp. 145, 146 : - L'AIRONE s.r.l. è proprietaria in forza di atto a rogito Notaio Manfredini in data 28 agosto 2023 registrato a Modena in data 31 agosto 2023, al numero 21.548 serie 1T e trascritto a Modena in data 1 settembre 2023 al reg. part. N. 18673 dell'area catastalmente censita al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 75, mappale 144, derivata dall'originario mappale 43 in esito al frazionamento del 13 dicembre 2022 Pratica n. MO0128042 in atti da pari data (n. 128042.1/2022), compresa tra via Quattro Pilastri e la Tangenziale Bruno Losi;

- che le aree menzionate, con l'esclusione delle aree fuori comparto, costituiscono l'intera estensione territoriale dell'ambito di trasformazione denominato F14 oggetto del P.P.I.P. IN variante al PRG Vigente approvato in data con D.C.C. n. ---- del -----;
- che le aree sopra descritte sono classificate dal P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, come "Zona di Trasformazione direzionali-commerciali di Tipo F - Ambito F14 area posta tra Via quattro Pilastri e S.P. 413 Romana Nord, con interventi regolati dall'art. 61 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 3) della presente convenzione;
- che l'Amministrazione comunale in data 12/10/2021 con atto di G.C. n 185 ha approvato l'accordo redatto ai sensi dell'art. 18 della L.r. 20/2000 per la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 3 della L.r. 46/1988;
- che la Soc. PIRANI GROUP SRL, con sede in Cremona cap. 26100 - P.zza Stradivari n. 12 P.I. 01503560193 in data 28/10/2021 prot. 65980 in qualità di originario Soggetto Attuatore, ha sottoscritto l'accordo;
- che il signor Andrea Pirani, in qualità di legale rappresentante della Soc. PIRANI GROUP SRL, che agiva per procura concessa dai proprietari, con domanda in data 02/11/2021, in atti al Prot. Gen. N. 66640, ha chiesto di essere autorizzato a presentare un Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG vigente finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi da attuarsi all'interno del comparto di trasformazione F14;

- che l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n° 110 del 18/11/2021, ne ha autorizzato la presentazione;
- che la società PIRANI GROUP SRL, che agisce per procura concessa dai proprietari, ha presentato il piano particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG vigente in data 07/12/2021 Prot. Gen. n. 74641, chiedendone l'approvazione;
- che la proposta di Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG vigente veniva adottata con atto di C.C. n. 129 del 30/12/2021;
- che, successivamente all'adozione, il piano particolareggiato è stato depositato a libera consultazione e visione per 60 gg interi e consecutivi, a far data dal 02/02/2022 al 02/04/2022, affinché chiunque interessato potesse presentare eventuali osservazioni entro i termini indicati;
- che l'avvenuto deposito degli elaborati costituenti la variante è stato reso noto al pubblico mediante avviso sul B.U.R.E.R.T. n. 23 del 02/02/2022, all'Albo Pretorio per lo stesso periodo e sul sito istituzionale comunale nel rispetto delle disposizioni di cui alla L. r. 15/2013 e s. m. art. 56;
- che sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - **ARPAE** - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi – Mirandola, Prot. 19832 del 31/03/2022, parere favorevole *“formulando alcune specifiche osservazioni e prescrizioni da mettere in campo nella fase di attuazione dell'intervento”*, così come riportato nell'Allegato B al presente atto a fare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
 - **Azienda Unità Sanitaria Locale** di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica, Prot. 21231 del 05/04/2022, con il quale si rilasciava *parere favorevole* con prescrizioni che, data la natura delle stesse, saranno da osservarsi nella fase attuativa in particolare delle opere di urbanizzazione, come meglio riportato nell'Allegato B;
 - **AIMAG SPA**, Prot. 17560 del 21/03/2022, con il quale, verificate alcune criticità, si formulavano specifiche soluzioni e richieste progettuali al fine di superare le interferenze con le reti esistenti, proponendo soluzioni operative come meglio riportato nell'Allegato B;
 - **AS RETIGAS**, Prot. 17561 del 21/03/2022, con il quale si rilascia parere favorevole con prescrizioni come meglio riportato nell'Allegato B;

- **ATERSIR**, Prot. 54120 del 24/08/2022, con il quale si ribadiscono le criticità riscontrate e riportate nel parere AIMAG;
 - **Consorzio di Bonifica Emilia Centrale**, Prot. 29245 del 10/05/2022, con il quale si richiedevano integrazioni al fine del rilascio del parere di competenza, come riportato nell'Allegato B;
 - **SNAM**, Prot. 7397 del 08/02/2022, secondo cui i lavori previsti non interferiscono con gli impianti di proprietà della società;
 - **Provincia di Modena**, atto del Presidente della Provincia n. 152 del 24/08/2022, con il quale non si sollevano osservazioni e si rimanda alle considerazioni dei pareri tecnici allegati, come meglio riportato nell'Allegato B;
- che, successivamente alla presentazione della Proposta di Piano Particolareggiato, l'incremento del valore delle opere compensative previste dall'Accordo e la necessità di prevedere l'esecuzione di opere aggiuntive su indicazione di AIMAG, hanno reso necessaria l'approvazione di Addendum all'Accordo, sottoscritto in data 10-11 agosto 2023 e protocollato con numero 0057616/2023 del 11/09/2023;
 - che IMCO S.p.A. e L'AIRONE s.r.l., sono divenute Soggetti Attuatori e hanno quindi accettato le condizioni dell'Accordo e dell'Addendum;
 - che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. xx del xxxxxxxxx , esecutiva in data xxxxxxxxxx , sopra richiamata e qui allegata;
 - che con l'approvazione del piano è stato approvato l'All. A- relazione di controdeduzione alle osservazioni che recepisce le prescrizioni tecniche dettate dagli enti competenti, alle quali il Soggetto attuatore si dovrà attenere in sede di predisposizione degli elaborati progettuali finalizzati al rilascio dei titoli edilizi;
 - che ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria se previste;
 - che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i. come disposto dall'art. 4, comma 4, lett. c) della L. R. 24/2017, contenente le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per

l'attuazione del Piano particolareggiato in parola e per la realizzazione delle opere fuori comparto, così come riportate nell'accordo sottoscritto, per il quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

- che il Soggetto Attuatore conviene che il rilascio dei titoli edilizi finalizzati all'edificabilità privata prevista dal presente Piano Particolareggiato, è subordinato e condizionato sia al rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sia alla realizzazione degli interventi compensativi concordati ed elencati nell'accordo più volte citato;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 – Premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ART. 2 – Elaborati del piano

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto attuatore in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente, secondo gli elaborati di cui al comma successivo.
2. Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, come elencati ed approvati con deliberazione del Consiglio Comunale del n.;

ART. 3 - Rispetto del P.R.G.

IMCO S.p.A. e L'AIRONE s.r.l. (nel prosieguo indicate congiuntamente come "il Soggetto Attuatore") si impegnano per sé e propri aventi causa e in via solidale fra loro a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata in variante al PRG vigente con visione plani volumetrica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del,, 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. e con le variazioni di seguito riportate, a costituire variante alle previsioni di P.R.G.:

Art. 61 Zone di trasformazione direzionali-commerciali (tipo F).

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.

61.02 Ripartizione funzionale:

Area di concentrazione edificazione SE = 40% di ST

Area di verde privato VC = 20% di ST

Area di cessione VP = 40% di ST;

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

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 dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

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 mq/mq

Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; SU VP > 90% (se si realizzano servizi di standard:>40%);

Densità arborea A = 80 alberi/ha;

Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

61.05

Relativamente al comparto di trasformazione F14, in forza dell'accordo art. 18 della L.r. 20/2000 approvato dalla G. C. con atto n. 110/2021, sottoscritto in data 28/10/2021 prot. 65980, come integrato con dall'Addendum approvato con D.G.C. n. 130/2023 – sottoscritto in data 11/08/2023 prot. 52655 e recepito nella variante urbanistica specifica minore al PRG vigente approvata con atto di C. C. n..... del è prevista la possibilità dell'uso U2/2a alimentare per l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita con SV non superiore a 1.500 mq.

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato che non costituiscano varianti ai sensi della disciplina nazionale, regionale o urbanistica locale.

Rimane inteso che le limitazioni agli usi previste nella previsione di p.r.g. vengono meno

con l'approvazione del Piano Particolareggiato.

Art. 4 - Disposizioni preliminari e obbligo generale

1. Il Soggetto Attuatore si assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi, subordinatamente e condizionatamente all'avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito indicate e al rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dell'intervento oggetto del Piano Particolareggiato.
2. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da questo 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, se previste, non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione e dopo aver ottenuto i rispettivi collaudi delle opere.

In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione; in tal caso gli obblighi da questo assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

Art. 5 Obblighi e prescrizioni

- 1) Ai sensi dell'art. 35 della legge regionale n. 20/2000, come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. b) della L. R. 24/2017, il Soggetto Attuatore si impegna per sé e propri aventi causa a costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria evidenziate negli elaborati grafici tav. n° U01, U02, U03, U04, U05, U06, U07, U08, U09, U10, U11, da realizzare come previsto nell'Addendum all'Accordo a scomputo del contributo di costruzione, consistenti in:
 - 1) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e pedonali;
 - 2) Reti di fognature separate per acque bianche ed eventuali impianti di depurazione;
 - 3) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione;

- 4) La rete di illuminazione pubblica;
- 5) Gli allacciamenti alle reti pubbliche dei sotto servizi, nonché alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento;
- 6) Nuova condotta idrica a partire da via Fermi angolo via Giovanni XXIII sino al passo carraio n. 33 di Strada S 413 Romana Nord e realizzazione dei raccordi alle reti idriche esistenti;
- 7) Opere a verde pubblico consistenti nelle sistemazioni del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle NTA, così come indicato nell'elaborato U02;
- 8) realizzazione della rotatoria stradale di collegamento fra le vie Quattro Pilastri SS 413 Romana Nord e la tangenziale Bruno Losi;

1.1 Il Soggetto Attuatore si impegna altresì, a propria cura e spese, ai fini dell'efficacia delle SCEA dei titoli edilizi per i fabbricati del comparto, a realizzare le opere compensative previste nell'accordo sottoscritto ai sensi dell'art. 18 l.r. 20/2000 in data 28.10.2021 prot. 65980, così come integrato con Addendum in data 10-11 agosto 2023 e protocollato con numero 0057616/2023 del 11/09/2023, consistenti in:

- 1) rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo, con la riqualificazione dell'area ex campo nomadi, in prossimità dello stadio di Rugby individuata catastalmente al foglio 109, mappali 44, 45 e parte del 161 per una superficie complessiva di 5.100 mq, di cui 3.300 asfaltati per un costo complessivo di € 211.228,36;
- 2) creazione di un "corridoio boscato" lungo il lato ovest del Comparto F14 con la messa a dimora di specie autoctone di piante ad alto fusto, cespugliose ed erbacee per consentire un maggior inserimento del progetto nel contesto circostante, migliorarne le qualità ambientali ed assorbire la CO2 nell'atmosfera prodotta dal traffico veicolare, diminuire la presenza di polveri sottili in sospensione nell'aria e migliorare la capacità di assorbimento dell'acqua piovana del terreno per un costo complessivo di € 60.848,06;
- 3) realizzazione di un sistema di connessioni ciclopedonali, a favore della mobilità lenta, tra il comparto e l'ambito urbano oltre la tangenziale Bruno Losi, la cui collocazione dovrà tenere conto della fascia di rispetto dell'acquedotto industriale, per un importo

complessivo di € 63.085,38.

1.2 Le opere di urbanizzazione primaria e compensative saranno realizzate previa approvazione dei relativi progetti esecutivi, da redigere nel rispetto delle prescrizioni tecniche dettate da parte del Comune e dagli Enti/Aziende gestori dei servizi di rete, così come puntualmente richiamati nella deliberazione di CC. N..... del Di approvazione del PP.

1.3 In applicazione della disciplina del contributo di costruzione prevista dalla DAL 186/2018 sono stati determinati:

- gli oneri di urbanizzazione primaria per complessivi € 365.500
- gli oneri di urbanizzazione secondaria per complessivi €473.000
- il contributo straordinario pari a € 80.000
- il costo di costruzione sarà determinato in sede di rilascio dei titoli abilitativi;

1.4 L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e di verde sopra descritte, da realizzarsi direttamente dal Soggetto Attuatore ed a scomputo sommano ad € 753.056,97 così distinto:

- Opere di urbanizzazione primaria in ambito per complessivi € 396.549,01 a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria del contributo di costruzione;
- Opere a verde pubblico, per totali € 356.507,96.

1.5 L'ammontare delle opere di urbanizzazione extracomparto sopra descritte, da realizzarsi direttamente dal Soggetto Attuatore ed a scomputo sommano ad € 529.065,87 così distinte:

- Realizzazione della rotatoria stradale di collegamento fra le vie Quattro Pilastri SS 413 Romana Nord e la tangenziale Bruno Losi ed esecuzione dei relativi sottoservizi presenti nella porzione di superficie dell'area di sedime della rotatoria stradale, per complessivi € 246.263,13, con esecuzione della rete di cui al punto successivo.
- Realizzazione di nuova condotta idrica a partire da via Fermi angolo via Giovanni XXIII sino al passo carraio n. 33 di Strada S 413 Romana Nord e realizzazione dei raccordi alle reti idriche esistenti per € 282.802,74.

1.6 Gli importi riportati potranno subire possibili variazioni con lo sviluppo dei progetti esecutivi in sede di presentazione della richiesta di rilascio dei titoli edilizi, così come sottoscritto nell'Addendum all'accordo protocollato con numero 57616/2023 del 11/09/2023

1.7 Per effetto dello scomputo delle opere da eseguire di urbanizzazione primaria interne od esterne al comparto di cui ai commi 1.4 e 1.5, il Soggetto Attuatore compenserà totalmente le somme da versare relative agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria quantificati in base alla tabella di calcolo predisposta dalla Regione Emilia-Romagna pari ad € **838.500,00**. Tutti gli importi indicati sono da intendersi quali stime in fase di predisposizione degli elaborati progettuali e che le stesse voci saranno quantificate correttamente in sede di richiesta e successivo rilascio dei rispettivi PdC.

1.8 Nel caso in cui, per la necessità di rendere funzionale l'ambito in questione, debbano essere eseguiti ulteriori lavori non previsti, il Soggetto Attuatore si impegna, nei limiti degli importi sopra indicati, quali ammontare delle opere di urbanizzazione e delle opere compensative, ad eseguirli entro la data di presentazione della SCEA dei fabbricati, fermo restando che ogni ulteriore opera che superi il limite degli importi sopra indicati potrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale e sarà a totale carico del Soggetto Attuatore.

1.9 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e compensative 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.

1.10 L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e una volta che saranno acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, con le modalità di cui al successivo art. 8, e comunque entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di collaudo delle opere. In questo periodo la manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche, resterà a carico del Soggetto Attuatore e/o loro aventi causa.

2) Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune, che dovrà acconsentirvi entro 90 giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole delle opere pubbliche sopra richiamate, l'area destinata a viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico, verde attrezzato, della superficie complessiva di mq. 10.894. di cui mq 7.074 destinate a verde pubblico, mq 3.247 destinate a strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, mq 489 destinati a pista ciclopedonale e mq 84 destinati a

percorso pedonale, meglio individuate nell'elaborato N. U01 del piano particolareggiato. Il frazionamento delle aree e delle 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;

- 3) Il Soggetto Attuatore potrà procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito di trasformazione F14, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 come previsto dall'art. 13, comma 7, del DLgs 36/2023, e Allegato I.12 dell'art. 13 del DLgs stesso, in quanto strettamente funzionali agli interventi di trasformazione del territorio..
- 4) Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*.
- 5) L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite e collaudate, secondo i progetti esecutivi approvati, e ad acquisirle al demanio comunale, senza alcun compenso, soltanto quando l'edificazione della zona sia stata completata e comunque non oltre il termine massimo riportato nel cronoprogramma a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione. 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 Soggetto Attuatore.
- 6) Il Soggetto Attuatore si impegna subordinatamente e condizionatamente all'avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di seguito indicate a cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le aree delimitate negli elaborati, così evidenziate:
 - in colore grigio e verde, relativamente alla viabilità ed ai parcheggi; (elaborato U03);
 - in colore verde, relativamente al verde pubblico pari al 40% della ST. complessiva, piantumate, così come identificate negli elaborati progettuali allegati (elaborato U02);

tale cessione avverrà secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

- 7) Su dette aree saranno costruite le strade ed i parcheggi di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati del piano particolareggiato, della superficie di mq. 3.247.
- 8) Il Soggetto Attuatore si impegna ad ultimare tutte le opere di urbanizzazione primaria e le opere di compensazione di cui al punto 1 del presente articolo nel rispetto del cronoprogramma allegato;
- 9) Il Soggetto Attuatore si impegna a depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione idonee fideiussioni bancarie od assicurative a garanzie della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, del verde pubblico e relative opere compensative fuori comparto, nello specifico:
 - dell'importo di euro 396.549,01 di area destinata a strade e parcheggi di urbanizzazione primaria la cui area totale è di mq. 3.247, oltre a 489 mq destinati a pista ciclopedonale e 84mq destinati a percorso pedonale, 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, cui dovranno aggiungersi 1.984,16 euro (compreso IVA e cassa) quali spese di collaudo, pertanto l'importo complessivo della fideiussione prestata per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà di Euro;
 - dell'importo di euro 356.507,96, pari ad €. 50,39 per mq. di area destinata a Verde Pubblico la cui area totale è di mq. 7.074, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico, delle relative infrastrutture (qualora previste), del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto del verde pubblico, cui dovranno aggiungersi 1.834,83 (compreso IVA e cassa) euro quali spese di collaudo pertanto l'importo complessivo della fideiussione prestata per la corretta esecuzione delle opere di verde pubblico sarà euro
 - dell'importo di euro 246.263,13, pari ad €. 32,86 per mq. di area destinata a rotonda viabilistica la cui area totale è di mq. 7.675, compresa la sistemazione della viabilità esistente limitrofa, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di realizzazione della rotonda, del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo della suddetta rotonda, cui dovranno aggiungersi 1.402,32 euro (compreso IVA e cassa) quali spese di collaudo pertanto l'importo complessivo della fideiussione prestata per la corretta esecuzione delle opere di verde

pubblico sarà euro;

- dell'importo di euro 282.802,74 di area destinata a garanzia della corretta esecuzione della nuova condotta idrica e dei raccordi alle reti idriche esistenti nel tratto a partire da via Fermi angolo via Giovanni XXIII sino al passo carraio n. 33 di Strada S 413 Romana Nord secondo la richiesta formulata da AIMAG;
- dell'importo di euro 63.085,38 pari ad €.41,64 per mq. di area la cui superficie totale è di mq 1.515, a garanzia della corretta realizzazione delle connessioni ciclopedonali, del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle suddette connessioni, cui dovranno aggiungersi 541,13 euro (compreso IVA e cassa) quali spese di collaudo, pertanto l'importo complessivo della fideiussione prestata per la corretta esecuzione della ciclopedonale sarà euro;
- dell'importo di euro 211.228,36 pari ad €. 41,41 per mq. di area a garanzia della corretta realizzazione della riqualificazione dell'area ex campo nomadi, del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto di riqualificazione, pertanto l'importo complessivo della fideiussione prestata sarà euro;
- dell'importo di euro 60.848,06 pari ad €. 24,65 per mq. di area a garanzia della corretta realizzazione della fascia boscata, del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto di realizzazione del corridoio boscato, pertanto l'importo complessivo della fideiussione prestata sarà euro

10) L'importo delle fideiussioni è determinato dai Computi Metrici Estimativi (CME) di cui agli elaborati R11a-R11b-R11c-R11d-R12a-R12b-R12c delle opere di urbanizzazione, allegati al piano particolareggiato approvato e redatti ai sensi dell'ex art. 35, comma 9 del DLgs 50/2016, come abrogato e sostituito dall'art. 226 del D.Lgs. 36/2023. Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante polizze assicurative rilasciate da un istituto di primaria importanza, di pari importo. In tal senso a garanzia del pagamento di dette somme sono state stipulate le seguenti distinte polizze fideiussorie:

- polizza pari a €, rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, corrispondente al

100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria;

- polizza pari a €, rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere a verde pubblico.
- polizza pari a €, rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, corrispondente al 100% dell'importo complessivo della riqualificazione dell'area ex campo nomadi;
- polizza pari a €, rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, corrispondente al 100% dell'importo complessivo finalizzato alla realizzazione della "fascia boscata";
- polizza pari a €, rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, corrispondente al 100% dell'importo complessivo per la realizzazione della pista ciclopedonale,
- polizza pari a €, rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, corrispondente al 100% dell'importo complessivo per la realizzazione della rotatoria tra Via Quattro Pilastri, SS 413 Romana Nord e Tang.le B. Losi.

11)Le polizze fideiussorie potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori, con richiesta del proponente e assenso dell'Amministrazione Comunale e comunque fino ad un massimo del 50% dell'importo iniziale. Le garanzie saranno svincolate per parti, solo dietro rilascio da parte del Comune della verifica dell'esecuzione delle opere o parti di esse. Lo svincolo del restante 50% avverrà esclusivamente con la certificazione del collaudo approvato secondo le modalità di cui all'art. 8, comma 7.

12)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 proprietari si obbligano a presentare nuova fideiussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune.

- 13) Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e relative opere compensative, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere la conformità edilizia e l'agibilità soltanto a quei fabbricati per i quali le suddette opere siano state regolarmente eseguite.
- 14) Le imprese incaricate di eseguire le opere di urbanizzazione primaria e di edificazione del presente PPIP dovranno essere in possesso delle necessarie qualifiche che saranno attestate tramite certificazione SOA o per equivalente; dovranno essere in regola con le posizioni contributive e retributive del personale dipendente esibendo DURC regolare, dovranno inoltre certificare la loro estraneità ad infiltrazioni della criminalità organizzata esibendo certificazione prefettizia o richiesta di ammissione alla white list della Provincia di Modena ove si tratti di attività sottoposto a white list. Tutte le attestazioni e certificazioni di cui sopra dovranno essere consegnate prima dell'inizio dei lavori.
- 15) Nel caso di informativa interdittiva a carico della ditta affidataria dell'appalto di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e/o compensative il Soggetto Attuatore dovrà rescindere unilateralmente il relativo contratto d'appalto e/o fornitura.
- 16) Il Soggetto Attuatore si impegna 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.
- 17) Il Soggetto Attuatore si impegna 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.
- 18) Il Soggetto Attuatore si impegna a includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune, dell'ENEL, della Telecom, degli elettrodotti, gasdotti ed acquedotti, collettori di fognatura anche preesistenti che interessano il comparto.

- 19) Il Soggetto Attuatore si impegna 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, ove ciò non pregiudichi né aggravi l'utilizzo delle reti di servizio da parte degli immobili previsti nel Piano Particolareggiato; 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.
- 20) Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sulle aree di cui al precedente punto 1 consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità previste dal progetto come riportato nella tav. "Planimetria del verde".
- 21) 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 24/10/2005, esecutiva in data 04/11/2005, e sulla base di un progetto esecutivo da produrre contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria.
- 21.1) La sistemazione finale del verde di comparto e delle opere compensative (fascia boscata e intervento di de-sealing ex campo nomadi) dovrà essere concordata preventivamente con il competente Servizio comunale e dovrà essere mirata ad assicurare anche un'adeguata alberatura dei parcheggi a raso conformemente al progetto approvato.
- 22) Il Soggetto Attuatore, ai sensi della DCC n. 157/2009, si farà carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi pubbliche per un periodo di anni 7 decorrenti dalla data di ultimazione delle opere e dopo il rilascio del verbale di verifica positiva da parte del collaudatore; il Soggetto Attuatore può in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:
- a) 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

primo capoverso del presente articolo e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;

- b) il Soggetto Attuatore versi 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 è stato definito da apposito computo metrico estimativo allegato agli elaborati del piano particolareggiato
- c) sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde in modo preciso e puntuale;
- d) in caso di esito negativo della verifica non decorreranno i termini dei 7 anni per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate.

23) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 22 ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- a) sia presentata da parte del Soggetto Attuatore formale comunicazione in tale senso, indicando i nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;
- b) che siano individuate esattamente le porzioni di area poste in manutenzione a carico di ciascun soggetto subentrante.

24) Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto 22, ossia di affidare la manutenzione delle aree verdi all'Amministrazione Comunale, 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 ed a seguito di collaudo, 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. In caso di opere non collaudabili per difetti manutentivi emersi negli anni precedenti le manutenzioni saranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla sostituzione delle difformità riscontrate.

- 25) Il Soggetto Attuatore si farà carico della manutenzione ordinaria e straordinaria della fascia boscata affinché possa svolgere la funzione ecologico-ecosistemica. Secondo uno specifico disciplinare per la corretta gestione dell'area, da predisporre secondo lo schema tipo che verrà fornito dal Servizio competente del Comune di Carpi, una volta conclusa la realizzazione della fascia stessa;
- 26) Il Soggetto Attuatore si farà carico della piantumazione degli alberi eccedenti, pari a 183, in aree di proprietà o che saranno messe a disposizione dall'amministrazione, secondo le tempistiche e le indicazioni tecniche di quest'ultima.
- 27) Il Soggetto Attuatore si impegna alla realizzazione di edifici di elevate prestazioni energetiche e sostenibilità, secondo i criteri di costruzione a valenza ambientale per garantire l'ecosostenibilità dell'intervento come riportati nella Relazione Tecnica Illustrativa – R01.
- 28) Secondo quanto indicato dal DPR 380/2001 all' Art.4 comma 1ter, saranno realizzate le predisposizioni per future installazioni di stazioni di ricarica per veicoli elettrici in misura non inferiore al venti per cento degli spazi a parcheggio totali.
- 29) L'area di proprietà dell'Amministrazione comunale interessata dalla realizzazione della rotonda e relative opere accessorie sarà posta in disposizione del Soggetto Attuatore al solo fine esclusivo di realizzare l'opera stessa. Detta realizzazione avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore e dovrà essere collaudata o resa collaudabile, con ciò intendendosi l'avvenuto completamento con certificato di regolare esecuzione della direzione lavori, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità del fabbricato da adibire a struttura commerciale medio-piccola prevista nel Lotto "A".
- 30) La presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa; questa potrà essere prorogata con accordo fra le parti.

ART. 6 – OPERE COMPENSATIVE ED EXTRA COMPARTO

6.1 È obbligo del Soggetto Attuatore dare corso a tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione dell'accordo finalizzati alla realizzazione di opere compensative interne ed esterne all'ambito di trasformazione del comparto F14 così come modificato con il già indicato Addendum. Nello specifico tutte le opere e relativi importi sono elencati all'art 3 -*Impegni del Soggetto Attuatore* del già citato accordo, come modificato dal successivo Addendum, e

riportati aggiornati all'art. 5 punto 1 e 11) della presente convenzione.

6.2 L'Amministrazione Comunale manifesta con la sottoscrizione della presente convenzione la disponibilità a considerare la realizzazione di un accesso diretto, di solo ingresso, al Comparto F14 dalla Tangenziale Bruno Losi, sempre a carico del Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, quando sarà completata la c.d. bretella di collegamento tra via dell'Industria a la zona autotrasportatori, previo aggiornamento dello studio di traffico da redigersi a cura del Soggetto Attuatore, ponendo in essere ogni attività conseguente e prescrivendo ogni accorgimento per la sicurezza della circolazione.

6.3 Le aree di proprietà dell'Amministrazione comunale interessate dalla realizzazione della rotatoria e rete idrica extracomparto di cui all'art. 5 comma 1 punti 6 e 8 (Tav. U08 – U10), della pista ciclopedonale e relative opere accessorie e relative alla riqualificazione dell'area ex campo nomadi di cui all'art. 5 comma 1.1 punti 1 e 3 (Tav. IC02 - IC03) , saranno poste in disposizione del Soggetto Attuatore al solo fine esclusivo di realizzare l'opera stessa.

6.4 Dette realizzazioni avverranno a cura e spese del Soggetto Attuatore e dovranno essere collaudate o rese collaudabili, con ciò intendendosi l'avvenuto completamento con certificato di regolare esecuzione della direzione lavori, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità del fabbricato da adibire a struttura commerciale medio-piccola prevista nel Lotto "A".

6.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a seguire le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici ai sensi del D.Lgs 36/2023 e ss. mm., poiché trattasi di opere compensative ed extracomparto, non strettamente funzionali all'ambito di trasformazione.

6.6 In caso di inadempimento dopo diffida dell'Amministrazione e decorsi 15 giorni, l'Amministrazione Comunale procederà ai sensi dell'art. 15 della presente convenzione.

6.7 Per quanto riguarda le opere di cui all'art. 5, comma 1 punti 6 e 8 (rotatoria e reti idriche) e comma 1.1, punto 3) (connessioni ciclopedonali) l'Amministrazione valuterà il progetto esecutivo delle opere compensative ed extracomparto, da redigersi a cura e spese del Soggetto Attuatore nel rispetto delle prescrizioni tecniche già dettate dal gestore delle reti e specificatamente riportate nell'allegato A alla delibera di approvazione del PP, che sarà definito e concordato con il *Settore S5 Opere pubbliche – Manutenzione della città del Comune*, nonché con AIMAG. Considerata l'importanza dei sottoservizi presenti sotto il piano stradale e interessato dai lavori di realizzazione della rotatoria, il progetto esecutivo sarà

approvato, previa acquisizione del nulla osta di AIMAG, con Delibera di Giunta Comunale, e se del caso sarà integrata la garanzia fideiussoria già prestata in sede di sottoscrizione della presente convenzione. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere puntualmente rilevati i sottoservizi nella parte oggetto di intervento e definiti di concerto con l'ente gestore gli interventi da eseguire per garantire la sicurezza dei manufatti ed il loro eventuale adeguamento.

6.8 L'esecuzione delle opere di cui al comma 6.7 dovranno essere completate, collaudate e consegnate al Comune di Carpi entro e non oltre **19 mesi** dall'affidamento dei lavori ai sensi del D.Lgs 36/2023. L'appalto dovrà avvenire dopo l'approvazione del progetto esecutivo e la messa a disposizione delle aree di proprietà comunale.

6.9 Le modalità con le quali si procederà alla procedura di affidamento ai sensi del D.Lgs 36/2023 dovranno essere comunicate all'Amministrazione Comunale.

6.10 Con il progetto esecutivo dovrà essere presentato lo schema del relativo contratto di appalto e l'Amministrazione valuterà se lo schema di contratto è rispondente alla realizzazione delle opere pubbliche ai sensi del vigente Codice degli appalti.

6.11 L'onere dei servizi eventualmente prestati dalla CUC, così come tutte le spese di pubblicazione, diritti, ecc. nessuna esclusa, saranno a carico del Soggetto Attuatore.

6.12 Relativamente all'intervento di de-sailing da effettuarsi sull'area ex nomadi, in quanto opera di verde pubblico extracomparto e come tale identificabile come urbanizzazione non funzionale all'ambito di trasformazione F14, ai fini della realizzazione dei lavori il Soggetto Attuatore si obbliga a seguire le procedure previste dal Codice dei contratti pubblici ai sensi del D.Lgs 36/2023 e ss. mm.

6.13 Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare il progetto esecutivo di desailing entro i termini di cui all'art. 11, comma 3, punto 4, come espressamente riportato nel cronoprogramma allegato.

6.14 il progetto definitivo ed esecutivo sarà definito e concordato con il Settore S3 Ambiente – Transizione ecologica- del Comune di Carpi e sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

6.15 Tutti i costi di realizzazione delle opere compensative di cui all'art. 5, comma 1.1. sono

da intendersi in aggiunta agli obblighi di corresponsione del contributo di costruzione come riportato all'art. 5 ultimo comma dell'accordo già sottoscritto e modificato e integrato con Addendum in data 10-11 agosto 2023 .

ART. 7 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli edilizi

1. Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico e le opere compensative dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, secondo cronoprogramma allegato, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale e comunque entro e non oltre 10 anni dalla stipula della presente convenzione.
2. 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.
3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di compensazione, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione come da cronoprogramma allegato, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- Rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo, con la riqualificazione e piantumazione dell'area ex campo nomadi, in prossimità dello stadio di Rugby individuata catastalmente al foglio 109, mappali 44, 45 e parte del 161 per una superficie complessiva di 5.100 mq;
- 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;

- o Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri

b) Opere da realizzare durante l'esecuzione del lotto A e B e prima della SCEA dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:

- a) rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- b) condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- c) rete di distribuzione dell'energia elettrica a BT/MT e relative cabine di trasformazione;
- d) predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e trasmissione dati (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune).
- e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico dei passaggi pedonali e delle piste ciclabili;
- f) Predisposizione delle reti necessarie all'installazione delle stazioni di ricarica di veicoli elettrici nella misura pari al 20% dei posti auto di sosta previsti nel piano (P1+P2);
- g) Impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante sia per le strade che per i percorsi pedonabili e ciclabili che per il verde;
- h) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;
- i) Completamento della segnaletica stradale verticale ed orizzontale;
- j) Corridoio boscato;
- k) Rotatoria extracomparto - connessioni ciclopedonali e reti idriche.

3.1 La proprietà è tenuta 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.

3.2 I proprietari sono altresì tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c) Opere da realizzare entro il completamento del programma edilizio (lotto C) e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:

- a) pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico, dei passaggi pedonali e delle piste ciclabili (completamento per la parte afferente lotto C);
- b) impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante sia per le strade che per i percorsi pedonabili e ciclabili che per il verde (completamento per la parte afferente lotto C).

- c) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde (completamento per la parte afferente lotto C);
 - d) Completamento della segnaletica stradale verticale ed orizzontale per la parte afferente al lotto C;
4. 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. 5, punto 1 della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.
5. La segnalazione certificata 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 ed al loro collaudo e delle opere di compensazione secondo le clausole stabilite nel precedente articolo 5.
6. Secondo il cronoprogramma allegato alla presente convenzione dovranno essere presentati i titoli edilizi degli edifici previsti dal piano, che dovranno essere ultimati nei tempi indicati dal titolo edilizio stesso, salvo proroghe previste per legge.
7. Detti tempi risultano, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della Lr 24/2017, cogenti e perentori salvo proroghe o diverse sopravvenute norme di legge.

ART. 8 - Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale e collaudo delle opere.

8.1 Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state realizzate, sono gravate da servitù di uso pubblico.

8.2 Il Comune provvederà alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano totalmente e regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati, riservandosi di acquisirle al Demanio Comunale con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale e senza alcun compenso soltanto quando l'edificazione nella zona sia stata completata e comunque acquisendole entro 90 giorni dal collaudo.

8.3 Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo.

8.4 In sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere compensative realizzate, dovrà essere allegata tutta la documentazione indicata nell'apposito modulo di richiesta predisposto dal Servizio Rigenerazione urbana, fornendo adeguata certificazione che garantisca i requisiti tecnici ed ambientali dei materiali utilizzati, nonché prestazioni conformi all'utilizzo cui essi sono stati destinati e agli obblighi di legge. Inoltre si dovrà provvedere a:

- Esecuzione di prove di carico con piastra PLT "a doppio ciclo di carico" (intervallo 0,15-0,25 MPa), nei punti da campionare in numero e per posizione secondo indicazioni dell'organo di collaudo o in difetto da parte dei tecnici comunali, al fine di ricavare moduli M_d' ed M_d'' così da poter valutare sia il valore della portanza dei pacchetti granulari stesi (valore di piastra ≥ 80 MPa sullo strato di fondazione e/o ≥ 100 MPa sullo stabilizzato o sul primo strato di conglomerato bituminoso previsto in progetto (base o binder)) e adeguatamente costipati (rapporto $M_d'/M_d'' \geq 0,45$, per entrambi gli strati di prova);
- In alternativa alla piastra PLT sarà possibile impiegare rulli per la compattazione intelligente tipo CCC con dispositivo "vario control", rispettando sempre i valori di portanza su indicati per gli strati di prova del pacchetto stradale;
- In caso di non raggiungimento dei valori di cui sopra si dovrà procedere a nuovi costipamenti degli strati di fondazione e stabilizzato e si dovrà eseguire una verifica del corretto costipamento secondo le modalità delle CNR 22/72 e 69/78i al fine di valutare più compiutamente la rispondenza del grado di costipamento del pacchetto "fondazione" come eseguito rispetto ai valori di costipamento minimi in sito pari almeno al 95% del valore risultante dalla prova di densità in laboratorio AASHTO Modificata (o Proctor Modificata). L'esecuzione dei campionamenti per ricercare sia la densità in sito che quella di laboratorio con cui comparare la prima, dovrà interessare sia lo strato di stabilizzato che quello dello strato di fondazione in ghiaia in natura, per ciascuno dei punti campionati come sopra stabiliti.

8.5 Gli esiti positivi e di rispondenza di cui alle prove sopra menzionate dovranno essere comunicati all'U.T.C. LL.PP. - Infrastrutture, prima del termine delle opere di finitura delle vie di comparto (tappetino d'usura e segnaletica orizzontale), come previste dal progetto.

8.6 Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione inerenti le reti, il Soggetto Attuatore si obbliga, 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.

8.7 Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spese del soggetto attuatore.

8.8 A lavori eseguiti e dietro richiesta del Soggetto Attuatore il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, prenderà in carico con atto notarile le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree a verde, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; alla certificazione della corretta esecuzione da parte del Collaudatore (e contestuale presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art. 15) successivamente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree ed opere di urbanizzazione, l'A. C.le libererà le garanzie fideiussorie prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

8.9 Il direttore dei lavori dovrà consegnare, firmato, un computo metrico dei lavori come eseguiti, distinto tra costi per le reti, quali gasdotti, acquedotti, fognature, viabilità e illuminazione pubblica stradale, e le altre categorie di opere di urbanizzazione primaria, verde pubblico, pedonali, parcheggi..

8.10 Dai computi dovrà esser rilevabile la lunghezza in ml delle reti, il diametro, il materiale, il numero di pali di illuminazione e la loro altezza.

8.11 Inoltre per quanto riguarda le reti (gas, acqua potabile, acque bianche e nere) i computi dovranno comprendere le seguenti voci di riferimento: fornitura e posa della condotta/ scavi e rinterri/ fornitura e posa di conglomerati bituminosi/ interventi per il collegamento alle reti esistenti/- varie ed eventuali.

8.12 Per quanto riguarda il servizio idrico e la rete gas il tutto dovrà essere consegnato al più tardi entro gennaio dell'anno successivo alla messa in esercizio, per le restanti opere quando dichiara la relativa fine lavori.

8.13 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 dei servizi di rete. L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro 90 giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

ART. 9 - Autorizzazione ad intervenire.

Il Comune in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari lottizzanti con la stipula della presente convenzione e con gli elaborati progettuali allegati alla citata delibera del Consiglio Comunale n.xx del xxxxxx, immediatamente esecutiva, rilascerà i permessi per costruire al Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, delle opere di compensazione, e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato approvato.

ART. 10 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi privati interni al comparto.

Il rilascio dei singoli permessi di costruire relativi alla parte privata è subordinato:

- a) alla stipula della presente Convenzione;
- b) al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria ed extracomparto;

ART. 11 - Durata della convenzione e termini perentori previsti dalla L.R. 24/2017

11.1 Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare tutti i termini previsti dalla convenzione e dall'allegato cronoprogramma, la stessa ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula, detto termine potrà essere prorogato, su istanza del

Soggetto Attuatore recepita con atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale, e/o da sopravvenute modifiche di legge.

11.2 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.

11.3 Ai sensi della L.R. 24/2017 risultano essere termini perentori che determinano la decadenza della presente convenzione per la completa attuazione del P.P.I.P in oggetto:

- 1- sottoscrizione della presente convenzione: 6 anni a far data dal 1 gennaio 2018, entrata in vigore della L.R. 24/2017;
- 2- presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'ambito di trasformazione: entro **16 mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- 3- presentazione del progetto esecutivo della rotatoria su Via B.Losi e via Quattro Pilastri opera pubblica fuori comparto: entro **16 mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- 4- presentazione del progetto esecutivo del de-sealing ex campo nomadi, opera pubblica fuori comparto: entro **10 mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- 5- presentazione dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di tutti gli edifici previsti dal piano: entro **64 mesi** dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Tutti i termini di cui sopra rimangono validi salvo proroghe concesse dalla P.A. o sopravvenute diverse norme di legge.

ART. 12- Spese

Le spese e competenze tutte inerenti e conseguenti l'atto pubblico di convenzione sono poste a carico del Soggetto Attuatore.

ART. 13 - contributo straordinario

13.1 Il contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i **nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.)**.

13.2 Al riguardo, il Soggetto Attuatore verserà all'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire le opere di urbanizzazione primaria la somma di euro 80.000,00 quale contributo straordinario calcolato al 50% del Maggiore Valore Generato dalla previsione della destinazione d'uso alimentare per la realizzazione della medio piccola struttura commerciale da ubicarsi all'interno del lotto "A".

ART. 14 - Antimafia (art. 38 comma 4) L.R 24/2017)

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, il Comune di Carpi potrà procedere alla risoluzione unilaterale e immediata della presente convenzione nel caso di informazione antimafia interdittiva a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi rappresentanti legali e/o loro aventi causa.

Art. 15 Garanzie - Inadempimenti

15.1 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegnerà in sede di sottoscrizione della presente convenzione le garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 5 punto 10, per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il verde pubblico e la realizzazione della rotatoria.

15.2 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.

15.3 La fideiussione ha durata non inferiore alla validità del piano particolareggiato, a far data dalla sua presentazione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, le garanzie fideiussorie permarranno fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del precedente art. 8, comma 3, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute esplicitamente nelle clausole delle polizze fideiussorie.

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

15.5 Ove il Soggetto Attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune potrà, previa diffida, provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente, addossando l'intera spesa, eventualmente in quote proporzionali alle proprietà o loro aventi causa, con le modalità previste dalla legge per l'esecuzione di lavori d'ufficio.

15.6 Il Comune intima per iscritto al Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine che verrà stabilito a seguito di valutazione degli interventi da attuarsi. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine.

15.7 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) 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;
- c) 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.

15.8 Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare, in caso di perdurante inadempimento, le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del Soggetto Attuatore o aventi causa, non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'ambito di trasformazione oggetto d'intervento.

15.9 All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti si obbligano a costituire un'idonea garanzia (bancaria o assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale a copertura dei

rischi derivanti da difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante del computo metrico allegato al progetto esecutivo.

ART. 16 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE - SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere nonché il mancato rispetto delle tempistiche di cui al precedente art. 7 e 11;
2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm. se ed in quanto applicabili.

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Parimenti sono a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, in esecuzione della presente convenzione.
2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Modena.

INDICE :

PREMESSA INTRODUTTIVA, da pag. 1 a pag. 5

ART.1 – Premesse alla convenzione, pag. 5

ART. 2 – Elaborati del piano, pag.5

ART. 3 - Rispetto del P.R.G, da pag 5 a pag 7

ART. 4 - Disposizioni preliminari e obbligo generale, pag 7

ART. 5 - Obblighi e prescrizioni da pag. 7 a pag. 18

ART. 6 - Opere extra comparto - rotatoria stradale da pag. 18 a pag. 21

ART. 7 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli edilizi da pag. 21 a pag. 23

ART. 8 - Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale e collaudo delle opere. Da pag. 23 a pag. 26

ART. 9 - Autorizzazione ad intervenire. Pag. 26

ART. 10 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto pag 26

ART. 11 – Durata della convenzione e termini perentori previsti dalla LR 24/2017 da pag. 26 a pag 27

ART. 12- Spese pag. 27

ART. 13 - Stima dei Costi delle opere di urbanizzazione primaria da pag. 27 a pag 28

ART. 14 - Antimafia (art. 38 comma 4) L.R 24/2017) pag 28

ART. 15 Garanzie – Inadempimenti da pag. 28 a pag. 30

ART. 16 - RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE – SANZIONI pag. 30

ART. 17 - CLAUSOLE FINALI pag 30