

## Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata Ambito di trasformazione F13

1

# Allegato 8

### ***RELAZIONE TECNICA di CONTRODEDUZIONI***

**Documento di controdeduzioni alle osservazioni e pareri presentati  
alla proposta di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Ambito  
di trasformazione F13.**

Per il Dirigente del Settore S4

*Renzo Pavignani*

Il Dirigente sostituto

Giovanni Lenzerini

Responsabile del procedimento

*Attilio Palladino*

Collaboratori

*Nadia Zinnai*

Carpi, agosto 2023

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ENTI VARI - PRIVATI

Prot. G.	Data	Richiedente
81786	14/12/2022	Servizio Sanitario Regionale Emilia-Romagna – AUSL Locale di Modena
<b>osservazione</b>		<b>Controdeduzione</b>
<p>...omissis...</p> <p>Lo scrivente Servizio, chiarito che il presente parere valuta unicamente gli aspetti relativi all'assetto d'area, esprime <b>parere favorevole</b> ai lavori previsti nello strumento urbanistico in oggetto con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che nel parco venga realizzato il sentiero di attraversamento come indicato nella Tav. 4 integrata per permettere l'accesso ai privati cittadini;</li> <li>- che l'area verde di pertinenza del motel vengano correttamente illuminati (con pali ad h. 4 metri) in modo da non lasciare aree poco visibili e buie che favorirebbero la frequentazione da parte di malintenzionati;</li> <li>- che il parcheggio di pertinenza del motel preveda attraversamenti pedonali sicuri, rilevati e ben visibili;</li> <li>- che il parcheggio del motel sia dotato di impianto di illuminazione che segua i nuovi tragitti in modo da non lasciare aree poco visibili e buie.</li> </ul> <p>Si ricorda che negli edifici aperti al pubblico devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m 3,20, da riservarsi gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili (DM 14/06/1989, n. 236). Tali parcheggi devono essere opportunamente segnalati e contrassegnati;</p> <p>Si rammenta infine che ai sensi della Convenzione Urbanistica <i>"la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche comprese nel comparto, avverrà a cura e spese del lottizzante fino la momento in cui le opere stesse passeranno a carico del Comune e/o aziende interessate.</i></p>		<p>La prescrizione sollevata relativamente al sentiero di attraversamento è stata recepita nella documentazione integrativa pervenuta in data 07/08/2023, le restanti prescrizioni riguardanti l'area verde di pertinenza del Motel nonché altri aspetti prettamente esecutivi e riguardanti il parcheggio di pertinenza, verranno recepite nella fase esecutiva di predisposizione degli atti necessari per la richiesta di rilascio del PdC della struttura alberghiera del Motel.</p> <p>Quanto alla manutenzione delle aree, si precisa che è un obbligo del Soggetto attuatore in quanto proprietario dell'area, fintantoché le aree destinate all'uso pubblico non verranno cedute all'Amministrazione Pubblica.</p> <p>Si ricorda comunque che tale adempimento è già ricompreso tra gli obblighi convenzionali del soggetto attuatore e riportato nella convenzione urbanistica che verrà sottoscritta tra le parti interessate successivamente all'approvazione definitiva del Piano particolareggiato.</p>
<b>Esito finale</b>		<b>ACCOLTA</b>

Prot. G.	Data	Richiedente
61870	24/09/2022	ARPAE – Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia-
83293	21/12/2022	Romagna – presidio territoriale di Carpi
<b>osservazione</b>		<b>Controdeduzione</b>
<p>richiamato il parere Arpae prot. 156362 del 03/09/2022, relativo alla proposta progettuale per l'attuazione del Comparto direzionale/commerciale che propone la costruzione di un fabbricato (uno o due piani fuori terra) da destinare a MOTEL (uso U6/1 Alberghi e Motel) e la realizzazione di un bosco/verde oltre alle utenze sulla strada di collegamento Via degli Inventori; preso atto che con gli elaborati integrativi (Relazione Geologica, Relazione compatibilità idraulica integrata, VALSAT integrata, Relazione economico-finanziaria, Allegati A, B, C, D) è stata anche trasmessa una nota all'interno della quale il proponente ha esplicitato l'accoglimento dei vincoli e delle prescrizioni contenute nel parere Arpae sopra richiamato.</p> <p>per quanto di competenza della scrivente Agenzia, si confermano le valutazioni, in merito alla sostenibilità ambientale dell'intervento, espresse nell'ambito della proposta progettuale di Piano.</p>		<p>A seguito della verifica della documentazione prodotta a corredo del piano particolareggiato, l'agenzia ha ritenuto congrue le valutazioni riportate all'interno della rapporto Preliminare VAS-ValSAT e pertanto ha espresso parere favorevole con specifiche prescrizioni.</p> <p>Le prescrizioni riguardano aspetti da mettere in campo nella fase esecutiva pertanto, il Soggetto Attuatore, così come riportato espressamente nella convenzione urbanistica, dovrà produrre, in fase di presentazione di richiesta di rilascio del titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la seguente documentazione:</p> <p><u>quanto alla componente Atmosfera:</u> <i>la progettazione esecutiva individui delle misure mitigative/compensative (così come previsto dall'art.20 delle NTA del PAIR) consistenti nella costruzione di edifici con livelli prestazionali energetici elevati e l'installazione di sistemi di riscaldamento in pompa di calore aria/acqua supportate da un impianto fotovoltaico che minimizzino le emissioni;</i></p> <p><u>quanto alla componente del sistema idrico:</u> <i>sia presentata una relazione dettagliata sulla "Gestione e lo scarico delle acque di aggettamento;</i></p> <p><u>quanto alla componente acustica:</u> <i>la progettazione di dettaglio (PdC) individui la localizzazione degli impianti tecnologici all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.</i></p>
<b>Esito finale</b>		<b>ACCOLTA</b>

Prot. G.	Data	Richiedente
29981	06/05/2023	Atto Presidente Provincia di Modena n. 94 del 05/05/2023
<b>osservazione</b>		<b>controdeduzione</b>
<p>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, l'area è interessata inoltre dalla presenza di un "paleodosso di modesta rilevanza" di cui all'art. 23A, comma 2, lett. C del vigente PTCP.</p> <p><b>Si richiama il rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui all'art. 41B del vigente PTCP in riferimento alle "zone di tutela degli elementi della centuriazione". Si richiama inoltre l'art. 23A del vigente PTCP in riferimento al paleodosso di modesta rilevanza ricadente sull'area di intervento.</b></p>		<p>Nell'area oggetto di trasformazione non risultano presenti quegli elementi tipici della centuriazione, ma gli stessi si possono riscontrare al contorno dell'ambito di trasformazione perché riconducibili alla divisione agraria. Tali elementi sono costituiti da alcuni fossi di scolo delle acque che non vengono modificati ma mantenuti e migliorati nella loro funzione e Via Zappiano, il cui tratto non viene assolutamente modificato ma adeguato con dotazioni territoriali a servizio sia dei residenti che dei futuri frequentatori del bosco. Pertanto, nel rispetto delle norme del PTCP e dell'art. 69.07 delle NTA del PRG vigente, l'intervento progettuale presentato a corredo del piano particolareggiato è pienamente integrato all'organizzazione territoriale presente e non altera minimamente l'attuale orientamento dell'area, prevedendo inoltre un potenziamento del verde esistente con la realizzazione del bosco climax.</p> <p>Ai sensi dell'art. 69.05 delle NTA del PRG vigente, nel caso di presenza di un paleodosso di modesta rilevanza percettiva e/o storico testimoniale e/o idraulica, come nel nostro caso, sono ammessi interventi di trasformazione residenziale o produttiva previa verifica e/o accorgimenti in ordine all'aspetto idraulico e al corretto inserimento paesaggistico ambientale. Nel caso specifico la parte relativa al paleodosso non è oggetto di edificazione, ma viene salvaguardato nella morfologia poiché ricompreso nell'area destinata alla realizzazione del bosco.</p>

Si rileva che il comparto di intervento viene individuato all'art. 64 del vigente PTCP nell'ambito dei "poli funzionali a prevalente caratterizzazione commerciale", tra i quali viene citato il "centro commerciale Borgogioioso e integrazione con aree comparti F2 e F3".

...

Il POIC prevede per l'area ID7 una "percentuale di utilizzo per il commercio dell'area da strumento urbanistico comunale" pari all' 80-90%.

Si rileva che all'interno del presente piano particolareggiato non è stata prevista la presenza di aree destinate al commercio.

...

Considerato altresì che il 31/12/2021 si è conclusa la prima fase del periodo transitorio di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, nella quale potevano essere adottati gli strumenti urbanistici di cui all'art. 4 comma 4 della sopracitata L.R.

Tali valutazioni potranno più compiutamente trovare spazio all'interno del nuovo PUG.

**Si richiamano le osservazioni ai sensi degli artt. 35 e 41 della L.R. 20/2000 sollevate all'interno degli Atti del Presidente della Provincia di Modena n. 119 del 23/08/2016 en. 173 del 23/11/2016 in merito alla conformità al PTCP-POIC dell'intero polo funzionale con particolare riferimento alle superfici commerciali dell'intero comparto. Si richiama inoltre la conformità con le prescrizioni di cui alla scheda di POIC vigente in riferimento alle percentuali di utilizzo dell'area ID7 per il commercio.**

Quanto all'osservazione inerente la conformità della proposta progettuale alle prescrizioni dettate dalla scheda POIC del PTCP, si precisa che il piano particolareggiato non prevede l'insediamento di superfici commerciali.

Si precisa inoltre che la destinazione d'uso U6/1 – alberghi e Motel previsto per le aree F dal PRG vigente risulta conforme con le prescrizioni dettate dalla scheda ID7 del POIC vigente, in quanto la SC destinata alla realizzazione della struttura ricettiva rientra pienamente nel 20% degli usi complementari riferiti alle percentuali di utilizzo dell'area.

Si ricorda, al riguardo, come già anticipato nel parere provinciale, che con la conclusione della prima fase del periodo transitorio, non possono essere adottate varianti agli strumenti di pianificazione generale e pertanto per una ridefinizione delle scelte inerenti gli insediamenti commerciali per l'intero quadrante urbano interessato dal polo funzionale si rinvia al Piano Urbanistico Generale adottato in data 19 luglio 2023 con deliberazione del C.C. n. 49 e successivamente con deliberazione della G. dell'Unione n. 12 del 20/07/2023 e trasmesso alla medesima Provincia

Le osservazioni di cui agli atti del Presidente della Provincia n. 119 del 23/08/2016 e n. 173 del 23/11/2016 non si ritengono pertinenti col presente procedimento in quanto non sono previste superfici commerciali di nuovo insediamento nel piano in esame.

**Settore S4 - Pianificazione e Sostenibilità Urbana - Edilizia Privata**  
**Servizio Rigenerazione Urbana • Ufficio Pianificazione Generale e Rigenerazione Urbana**

<p>In riferimento ai parcheggi pubblici si rileva inoltre che nella Relazione Economico Finanziaria allegata al P.P. nella tabella n. 4 alla voce 3.01 è stata indicata tra le opere di urbanizzazione la realizzazione di “parcheggi di U1”, quantificandone l’incidenza economica, nonostante negli ulteriori elaborati allegati al P.P. non si sia prevista la realizzazione di tali opere.</p> <p><b>Si osserva che i parcheggi privati (53 posti auto di P1) a servizio di insediamenti esistenti in prossimità del comparto di intervento non possono essere considerati al fine di compensare le dotazioni di parcheggi pubblici previste dall’art. 28 del vigente PRG per le opere previste nel presente P.P. Risulta pertanto necessario garantire il soddisfacimento degli standard di P2 previsti dal PRG computando unicamente aree destinate a parcheggio pubblico.</b></p> <p><b>Infine risulta necessario individuare nella relazione economico finanziaria unicamente le opere di urbanizzazione effettivamente previste in progetto.</b></p>	<p>Relativamente a tale osservazione si ricorda che il Soggetto attuatore dovrà realizzare tutti i relativi parcheggi di pertinenza prescritti dalle NTA vigenti e che gli stessi non possono essere compensati dai parcheggi pubblici già presenti nel comparto limitrofo.</p> <p>Quanto ai parcheggi P2 di urbanizzazione primaria il piano particolareggiato prevede la realizzazione di 22 parcheggi su via Zappiano e l’utilizzo di n.10 posti auto presenti in eccedenza nel limitrofo comparto F3 su via degli Inventori, con l’impegno del Soggetto attuatore di corrispondere all’Amministrazione comunale il loro valore.</p> <p>A fronte di tale scelta la relazione economica-finanziaria è stata adeguata con le opere di urbanizzazione che verranno effettivamente realizzate.</p>
<p>Si rileva che la tav. 6 bis (Connessioni con il tessuto edilizio circostante) del presente piano particolareggiato individua la previsione di aree verdi di mitigazione da realizzare sul perimetro del lotto destinato alla struttura ricettiva, sui lati nord ed est. Nella relazione illustrativa del PP viene indicato invece che “è possibile la realizzazione di un ulteriore inverdimento nell’area del motel lungo tutti i confini nord, est e sud”. Inoltre al par. 7.1.5 del documento di ValSAT viene indicato tra le “previsioni del PP” che “nuove piantumazioni di quinte alberate saranno collocate nella fascia di ambientazione e protezione a ridosso dei confini di proprietà del Motel mentre nuove alberature saranno previste a ridosso dei posti auto pertinenziali”. Viene indicato inoltre “Si individua, nelle NTA del piano</p>	<p>In merito a tale osservazione le NTA sono state integrate secondo quanto richiesto e gli elaborati grafici aggiornati.</p>

<p><i>particolareggiato, la metodologia per l'area verde privata e/o condominiale in modo da realizzare una fascia di ambientazione a ridosso del lotto edificabile con particolare attenzione alla zona agricola circostante".</i></p> <p>Non si riscontrano all'interno delle NTA specifiche prescrizioni in merito ai suddetti interventi.</p> <p><b>Risulta necessario in sede di approvazione del P.P. ristabilire coerenza tra gli elaborati, integrando di conseguenza le NTA del P.P. al fine di individuare univocamente le piantumazioni e le fasce di ambientazione previste nell'area di pertinenza della struttura ricettiva.</b></p>	
<p>Si ricorda che il comparto di intervento ricade all'interno delle aree soggette a criticità idraulica di cui all'art. 11 del vigente PTCP.</p> <p><b>Si rammenta il rispetto del principio di invarianza idraulica di cui all'art. 11 comma 8 del vigente PTCP.</b></p> <p>Al par. 7.1.2 della ValSAT è stato indicato che il piano particolareggiato prevede "l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per marciapiedi e posti auto pertinenziali". Non si trova riscontro di tale indicazione contenuta nella ValSAT all'interno delle NTA del P.P.</p> <p><b>Risulta necessario introdurre nelle NTA del P.P. specifiche indicazioni al fine di garantire nelle successive fasi esecutive il rispetto delle condizioni di sostenibilità individuate al par.7.1.2 della ValSAT.</b></p> <p>All'interno della relazione illustrativa del P.P. è stata effettuata una stima delle quantità di CO2 che possono essere assorbite annualmente da un'area da destinare a bosco di caratteristiche pari a quelle in progetto. Si rileva tuttavia che non è stata effettuata una comparazione tra tali assorbimenti e le quantità di CO2emesse annualmente conseguentemente alla</p>	<p>Relativamente al rispetto del principio di invarianza idraulica si rimanda all'elaborato I - Relazione Idraulica .</p> <p>Al fine di garantire le condizioni di sostenibilità dell'intervento, all'art. 4 delle N.T.A. del P.P. ha previsto l'utilizzo di specifici materiali per la realizzazione delle opere.</p>



realizzazione dell'intervento.

**Si chiede di valutare l'opportunità di effettuare all'interno della ValSAT una comparazione tra le quantità di inquinanti prodotte conseguentemente alla realizzazione dell'intervento e quelle assorbite grazie alla realizzazione dell'area boscata, al fine di verificare l'effettiva e totale compensazione degli impatti dell'intervento.**

Si evidenzia che nel rapporto ambientale di ValSAT sono stati riportati valori discordanti in riferimento alla sopraelevazione del piano terra del fabbricato in progetto rispetto al piano di campagna, infatti nel par. 7.1.2 viene indicata una quota pari a 0,50 m, nel par. 7.1.13 viene invece indicata una quota fino a 1,10 m. La relazione idraulica relativa al PGRA individua invece uno scostamento dal piano di campagna pari a +0,10 -+0,20 m.

**Risulta necessario ristabilire coerenza tra gli elaborati del P.P. individuando univocamente la quota alla quale si prevede di impostare il piano terra del fabbricato in progetto rispetto al piano di campagna. Si ritiene opportuno a tal proposito tenere in considerazione le quote individuate nella ValSAT in quanto individuate ai fini della sostenibilità dell'intervento.**

Si rileva che nella Relazione illustrativa generale del P.P. al par. 3 è stato riportato un elenco degli elaborati allegati e tra questi è stato indicato anche l'elaborato M (Relazione Energetica). Non si trova riscontro di tale elaborato nella documentazione agli atti della Provincia di Modena.

**Si rammenta il rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla DGR 1548/2020 e ss.mm.ii.**

Visto il Rapporto Preliminare redatto ai

La Relazione di ValSAT è stata integrata inserendo la comparazione tra inquinanti prodotti e compensazione generata dal bosco climax.

Sia Le N.T.A. che gli elaborati grafici sono stati modificati per mantenere la coerenza con le indicazioni presenti nella ValSAT, di conseguenza la sopraelevazione è stata portata a +0,50 m.

Il rispetto delle norme vigenti in materia energetica è illustrato nell'Elaborato M, all'interno del quale si attesta che l'edificio ricade il Classe A4.

**Settore S4 - Pianificazione e Sostenibilità Urbana - Edilizia Privata**  
**Servizio Rigenerazione Urbana • Ufficio Pianificazione Generale e Rigenerazione Urbana**

<p>sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., preso atto dei contenuti dei pareri degli Enti competenti in materia ambientale in premessa richiamati, che alla presente istruttoria si allegano quale parte integrante e sostanziale e di cui si prescrive l'integrale rispetto; valutato il tenore delle controdeduzioni alle osservazioni <b>si ritiene che il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato "Comparto F13" del Comune di Carpi non debba comportare successivi approfondimenti ai sensi del D.Lgs.152/2006 Titolo II, e pertanto possa essere escluso dalla successiva fase di Valutazione Ambientale Strategica, nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate.</b></p>	
<p>Esito finale</p>	<p>RECEPITA</p>

<b>Prot. G.</b>	<b>Data</b>	<b>Richiedente</b>
23677	04/04/2023	<b>Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città – Infrastrutture – Comune di Carpi</b>

<b>Osservazione</b>	<b>Controdeduzione</b>
<p>parere favorevole, previa l’osservanza delle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i lavori dovranno essere eseguiti secondo le disposizioni contenute nel Regolamento tecnico per l’esecuzione di scavi e ripristini su suolo pubblico nell’ambito del territorio comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 20/07/2017;</li> <li>- gli interventi dovranno essere realizzati secondo le “Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano” ;</li> <li>- nell’area prospiciente il fronte di via Zappiano si chiede che venga realizzato il proseguimento del marciapiede per raccordare la suddetta area con quella di progetto;</li> <li>- poiché il tratto di strada prospiciente le abitazioni di via Zappiano non è illuminato si chiede che venga installato un numero di pali sufficiente a garantirne l’illuminazione;</li> </ul>	<p>Quanto alle prescrizioni di carattere meramente esecutivo, si precisa che le stesse verranno recepite in sede di predisposizione degli elaborati da presentare a corredo della richiesta di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, così come puntualmente riportato nella convenzione urbanistica.</p> <p>Si ricorda comunque che nella documentazione integrativa presentata il 07/08/2023, gli elaborati grafici hanno già recepito le prescrizioni in ordine alla realizzazione di ulteriori dotazioni lungo Via Zappiano, nello specifico: il marciapiede in completamento ai tratti già esistenti, un attraversamento pedonale con funzione anche di dissuasore di velocità, e parcheggi pubblici con relativa rete d’illuminazione pubblica.</p>
<b>Esito finale</b>	<b>ACCOLTA</b>

Prot. G.	Data	Richiedente
31066	11/05/2023	<i>Servizio Qualità Ecologico-Ambientale – Ufficio Autorizzazioni e Controlli – Comune di Carpi</i>

Osservazione	controdeduzione
<p>In riferimento alla richiesta di parere PG n. 48032/22 relativa al P.P. in oggetto, con la presente, visti i pareri formulati dagli enti coinvolti nel procedimento e le osservazioni già formulate da questo Servizio in fase di valutazione della documentazione integrativa (rif. ns. mail del 16/05/2022, allegata in copia), si esprime parere favorevole in merito agli aspetti di competenza, alle seguenti condizioni:</p> <p>1. Per quanto riguarda gli aspetti acustici, si condivide quanto osservato e prescritto da Arpae nel parere agli atti. In particolare si condivide la necessità, in fase di progettazione esecutiva, di prevedere la localizzazione degli impianti all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.</p> <p>2. Per quanto riguarda gli aspetti inerenti la qualità dell'aria ed energetici si condivide quanto osservato e prescritto da Arpae e dalla Provincia di Modena nei pareri agli atti. In particolare si richiama l'opportunità, in fase di progettazione esecutiva, di individuare misure per ottimizzare le prestazioni energetiche oltre i requisiti richiesti dalla DGR 1548/2020 e ss.mm.ii., mediante, ad esempio, una progettazione integrata che tenga conto degli orientamenti ottimali dell'edificio per sfruttare gli apporti solari gratuiti, che individui il corretto posizionamento degli impianti, che preveda l'installazione di sistemi di riscaldamento asserviti a pompa di calore aria/acqua alimentati da impianto fotovoltaico</p>	<p>Quanto alle prescrizioni tecniche richiamate dal servizio Qualità Ecologico Ambientale, trattandosi di aspetti meramente esecutivi, troveranno applicazione nella fase di predisposizione degli elaborati da presentare a corredo della richiesta di rilascio del Permesso di costruire.</p> <p>Si ricorda che tutte le prescrizioni tecniche afferenti ad interventi meramente esecutivi sono state riportate espressamente nella convenzione urbanistica.</p>

con accumulo, ecc.

3. Per quanto riguarda gli aspetti connessi al sistema idrico (approvvigionamenti e scarichi), si condivide quanto osservato e prescritto da Arpae e dalla Provincia di Modena nei pareri agli atti, sia per quanto riguarda il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, sia per quanto riguarda la necessità, in fase di progettazione esecutiva, di individuare sistemi che consentano di massimizzare il riutilizzo ad usi non potabili compatibili delle acque meteoriche e delle acque grigie (es. irrigazione aree esterne, reti duali dedicate all'alimentazione delle cassette WC e all'utilizzo, previo trattamento, delle acque grigie, ecc.), con contestuale riduzione degli apporti residui da laminare/scaricare.

4. Per quanto riguarda gli aspetti connessi alla gestione dei rifiuti, si conferma la necessità, in fase di progettazione esecutiva, di concordare con il gestore del Servizio Rifiuti, AIMAG Spa, l'individuazione di idonei spazi all'interno delle pertinenze private ove posizionare i contenitori per il conferimento dei rifiuti, in modo da evitare che gli stessi siano permanentemente collocati su area pubblica; l'individuazione di tali spazi, in ogni caso, dovrà essere effettuata in modo da garantire un adeguato decoro dell'area di pertinenza, la piena accessibilità ai mezzi/operatori addetti alla raccolta e l'assenza di conflitti con il vicinato

**Esito finale**

**ACCOLTA**

<b>Prot. G.</b>	<b>Data</b>	<b>Richiedente</b>
31440	12/05/2023	Servizio Pianificazione Gestione Verde – Parchi – Comune di Carpi

<b>Osservazione</b>	<b>controdeduzione</b>
<p>Considerato che con gli elaborati integrativi (tavola 4 integrata) è stata anche trasmessa una nota all'interno della quale il proponente ha esplicitato l'accoglimento delle integrazioni richieste, il servizio Verde Pubblico esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In relazione ai caratteri fisico-ambientali del contesto territoriale e i vincoli ambientali che ne derivano, occorrerà in fase esecutiva integrare lo stato attuale con elaborato contenente puntuale rilievo del verde esistente redatto da tecnico agronomo (o equipollente) in relazione alla presenza della siepe arborea arbustiva tutelata disposta sul lato sud del comparto adiacente la via Zappiano. Si individua la presenza della siepe tutelata ID. n.47 (SCHEDA N. 55) e ulteriore esemplare singolo tutelato ID n.553 (schede n. 71) in area adiacente, Tali elementi vegetazionali sono da ritenersi vincoli ambientali da tutelare fase progettuale.</li> <li>- A garanzia del corretto attecchimento degli alberi e arbusti di nuovo impianto all'interno dell'area verde a bosco pubblico si dovranno valutare in fase di progetto esecutivo punti di presa acqua equamente distribuiti.</li> <li>- La progettazione esecutiva dell'intervento del bosco dovrà prevedere dettagliata relazione redatta da professionista specializzato sulla "Definizione e scelta delle specie arboree e arbustive" in relazione al duplice scopo dell'area destinata a essere completamente esondabile in relazione al rischio idraulico.</li> </ul>	<p>Tali prescrizioni essendo di natura prettamente esecutiva, troveranno applicazione in sede di predisposizione degli elaborati da presentare a corredo della richiesta di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Tali prescrizioni sono state puntualmente riportate nella convenzione urbanistica.</p>
<b>Esito finale</b>	<b>ACCOLTA</b>

Prot. G.	Data	Richiedente
23784	05/04/2023	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio dei Comuni dell'Unione delle Terre d'Argine.

Osservazione	controdeduzione
favorevole a condizione che eventuali piste ciclopedonali siano di larghezza minima pari a 3 m e che nei parcheggi di progetto che hanno in testa la pista ciclopedonale sia predisposto un cordolo ferma ruote.	Tale prescrizione, prettamente esecutiva, troverà applicazione in sede di predisposizione degli elaborati da presentare a corredo della richiesta di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.
<b>Esito finale</b>	<b>ACCOLTA</b>

Prot. G.	Data	Richiedente
58619	13/09/2022	AVV. Elisabetta Anna BRUZZI in nome e per conto del dott. Alberto William Bruzzi

Osservazione	controdeduzione
<p><b><i>Per una lettura più accurata si rimanda all'osservazione allegata alla presente relazione.</i></b></p>	<p>L'osservazione presentata dall'Avv. Bruzzi è stata elaborata richiamando nei vari passaggi sia le procedure e la documentazione presentata in sede di manifestazione d'interesse, il cui procedimento amministrativo si è concluso con la deliberazione del C.C. n. 106/2021, sia gli elaborati presentati con il Piano Particolareggiato. Pertanto si precisa che tutti i punti e passaggi che richiamano espressamente la manifestazione d'interesse relativa al comparto F13, non risultano pertinenti con la procedura relativa al piano particolareggiato, in quanto come già dichiarato, la valutazione delle manifestazioni d'interesse e relativa istruttoria si è conclusa con la deliberazione del C.C. n. 106/2021 alla quale si rimanda espressamente.</p> <p>Pertanto rispondendo per punti si precisa che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) il punto 1 risulta non pertinente in quanto afferente alla manifestazione d'interesse. Al contempo si precisa che in sede di istruttoria del piano particolareggiato è stata acquisita agli atti la documentazione economica-finanziaria (Allegato G al piano), comprensiva di Bilancio della STAL;</li> <li>2) Alla conclusione della procedura tecnico-amministrativa del piano ed a seguito dell'accoglimento delle osservazioni/prescrizioni dettate dagli enti e</li> </ol>



servizi tecnici competenti in materia, si precisa che i Soggetti attuatori del Piano particolareggiato, in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica procederanno alla consegna di garanzie finanziarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, verde pubblico, opere aggiuntive e compensative, come riportato in modo puntuale nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato, per un importo complessivo pari a 209.445,75 oltre a versare la somma di euro 39.182,00 per utilizzo di parcheggi di urbanizzazione primaria già realizzati e presenti in zona (anche quest'ultimo importo sarà garantito da fideiussione).

2) La Stal è da ritenersi un Soggetto Attuatore a seguito di contratto preliminare d'acquisto dell'intero ambito di trasformazione sottoscritto con la Sig. Rustichelli proprietaria dell'area.

3) La realizzazione del parco è a totale carico dei Soggetti Attuatori i quali saranno tenuti, in sede di sottoscrizione della convenzione urbanistica, a presentare specifiche garanzie finanziarie, a tutela dell'Amministrazione comunale, per la completa e corretta esecuzione dell'opera.

4) In sede di presentazione della manifestazione d'interesse è stata dichiarata la volontà di procedere alla realizzazione di un Motel e la cessione di gran parte dell'ambito d'intervento per la realizzazione di Verde pubblico(Bosco climax. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono stati dimensionati sulla SC dichiarata nella proposta di piano particolareggiato che risulta pari a 2000 mq. Con una riduzione della capacità

	<p>edificatoria pari a 6.800 mq.</p> <p>5) Le proroghe alla validità delle convenzioni urbanistiche e pertanto alla validità e rilascio dei titoli edilizi ad essa connesse, operano ex lege, al riguardo si richiamano la L. 120/2020, la L. 14/2023 (legge di conversione del Decreto Milleproroghe)</p> <p>6) Il punto 7 contraddice quanto dichiarato dall'Avv. Bruzzi al punto 1 dell'osservazione stessa, circa la mancata consegna della relazione economica-finanziaria, tranne poi richiamarla espressamente per contestarne il valore OMI riportato ai fini della valorizzazione dell'area di trasformazione. Al riguardo si ricorda che i valori OMI riportati dall'Agenzia delle Entrate sono un ottimo punto di riferimento iniziale per valutare se le stime effettuate rientrano nella media pubblicata dall'Agenzia.</p> <p>7) La convenzione urbanistica riporta espressamente tutti i pareri acquisiti nell'ambito del procedimento amministrativo e le relative prescrizioni tecniche alle quali i soggetti attuatori devono attenersi nella fase esecutiva di richiesta dei titoli edilizi. Al riguardo si ricorda che il parere della CQAP (commissione per la qualità architettonica e del paesaggio) è stato acquisito nella seduta del 04/04/2023 verbale n.7 - prot. 23784/2023.</p>
<b>Esito finale</b>	<b>RESPINTA</b>

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

Milano, 12 settembre 2022

Spett.le

COMUNE DI CARPI

UFFICIO PROTOCOLLO

C.so A. Pio, 91

41012 Carpi (MO)

via pec: Comune.Carpi@pec.comune.carpi.mo.it

e

Spett.le

COMUNE DI CARPI

Settore S4 – PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA' URBANA – EDILIZIA PRIVATA

Via pec: Urbanistica@pec.comune.carpi.mo.it

**OGGETTO: OSSERVAZIONI** al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F-comparto F13 – area posta tra le Vie Degli Inventori e Zappiano”

In nome e per conto del mio assistito Dott. Alberto William Bruzzi, che sottoscrive la presente unitamente al sottoscritto legale, in riferimento al Comparto F13 formulo le seguenti osservazioni.

**1) Ancora oggi non risulta sia stata presentata al Comune di Carpi tutta la documentazione richiesta dalla normativa di riferimento e dall'avviso pubblico del Comune di Carpi**

L'art. 38 comma 3 lettera c) della L.R. n. 24/2017 prevede espressamente che:

“3. Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati, parti integranti e costitutive dell'accordo: ...

c) la relazione economico finanziaria che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola”

Con avviso pubblico del Comune di Carpi (a pag. 10) è stato espressamente chiesto:

“Piano economico-finanziario, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità.

Relazione economico finanziaria degli operatori proponenti, volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili (a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico; bilanci degli ultimi esercizi; valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi), la capacità del Proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto”.

Inoltre, sempre con avviso pubblico del Comune di Carpi, è stato anche indicato:

(pag. 3) “manifestazioni di interesse/autorizzazioni alla presentazione dei PP per l'attuazione delle residue previsioni del vigente PRG che siano concretamente nelle condizioni di essere attuati.”

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

(pag. 4) “...ponendo la fattibilità economica-finanziaria come uno dei principali requisiti per partecipare ... soltanto quegli interventi che siano in grado di fornire adeguate garanzie in merito alla loro attuazione..”

(pag. 7) “Nell’ambito dell’istruttoria in sede tecnica delle singole proposte presentate, verrà eseguita una valutazione, preliminare rispetto all’analisi dei contenuti di merito delle proposte medesime, in ordine alla sussistenza di elementi oggettivi atti a dimostrare la capacità del Proponente di sostenere, economicamente e finanziariamente quanto proposto”

Già in fase di manifestazione di interesse era già stata formalmente chiesta in riferimento al Comparto F13 apposita integrazione volta ad ottenere anche la “1. Predisposizione di specifica Relazione economica-finanziaria del Soggetto attuatore volta ad evidenziare la capacità di sostenere finanziariamente ed imprenditorialmente l’intervento proposto, comprovata da specifica documentazione. In caso di presenza di un operatore economico interessato all’attuazione del comparto è opportuno che lo stesso presenti specifica dichiarazione al riguardo”.

Tutto quanto sopra premesso, ad oggi non risulta che in riferimento al Comparto F13 sia stato presentato al Comune di Carpi quanto chiesto dalla normativa di riferimento e dall’avviso pubblico.

Infatti, in relazione a quanto sopra, ad oggi risulta sia stata presentata solo una “**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA resa ai sensi dell’articolo 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445**” datata 15/6/2021 con cui è stato indicato che “...*La Società: a) possiede una capacità imprenditoriale ed economica in grado di sostenere l’intervento edilizio volto alla realizzazione e gestione di una struttura ricettiva prevista nel Comparto indicato con la sigla F13 nel Comune di Carpi*” che risulta sia stata firmata da STAL Srl.

Ciò risulta confermato anche a pag. 1-2 della “*Relazione economico-finanziaria - allegato G dicembre 2021*” in cui è stato espressamente indicato quanto segue: “2. *La manifestazione d’interesse presentata ... fu allegata un’apposita e specifica Dichiarazione della Società per realizzare il motel..*”

Come noto l’art. 46 del DPR 445/2000 fa esclusivo riferimento a ben precisi “*stati, qualità personali e fatti*” espressamente elencati nel medesimo articolo e l’art. 47 del DPR 445/2000 fa esclusivo riferimento a “*stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell’interessato*” e a “*stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza*”, ma NON include anche giudizi personali, né prognostici o di altra natura.

**Pertanto, non si comprende perché, ad oggi, ai fini di quanto sopra indicato, il Comune di Carpi ritenga sufficiente la predetta dichiarazione.**

**Inoltre, ad oggi non risulta sia stato presentato alcun piano finanziario.**

Infatti, a pag. 8 della “*Relazione economico-finanziaria allegato G dicembre 2021*” è stato espressamente indicato che “*Le modalità concorsuali della tipologia di finanziamento sarà definita successivamente all’approvazione del piano particolareggiato e alla stipula della convenzione*” e nel relativo Cronoprogramma a pag. 10 è stato anche indicato che il piano finanziario “*è possibile solo ad approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, come certezza dell’operazione*”. Ma ciò, evidentemente, non risulta in linea con quanto chiesto dall’avviso pubblico del Comune di Carpi e dalla normativa di riferimento.

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

**Ad oggi non risulta sia stato presentato al Comune di Carpi alcun bilancio della STAL srl.**

Fermo restando quanto sopra indicato, la “Relazione economico-finanziaria - allegato G dicembre 2021” indica espressamente un **totale costi di oltre 5.000.000 €** di cui:

- **€ 4.321.000 a carico dell'Attuatore S (cioè Stal srl), comprensivo del costo di costruzione del fabbricato – motel stimato in € 2.500.000** (quindi non più i € 3.750.000 indicati nella fase di manifestazione di interesse – si veda pag. 3)

La predetta “Relazione economico-finanziaria - allegato G dicembre 2021” evidenzia a pag. 7 **oneri finanziari € 1.875.000.**

L' “Elaborato C – Bozza Integrata di convenzione urbanistica..” indica espressamente all'art. 10 che **alla firma della convenzione l'Attuatore STAL srl consegnerà fidejussione per l'importo di € 58.476,90** “*pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all'art 5, comma 4, lett. a) e b) ... risultante dal Quadro Economico allegato al presente atto*” cioè “*a) rispettare le tempistiche indicate nella relazione economico-finanziaria di cui al punto 5. Cronoprogramma, Tabella 5 e, rispettivamente, entro due anni dal rilascio del Permesso di Costruire la realizzazione del Motel e, prima dell'agibilità, la sistemazione di via Degli Inventori; b) realizzare sulle aree esterne all'ambito, rese disponibili dal Comune, in conformità al Permesso di Costruire rilasciato, gli allacciamenti alla viabilità esistente nel tratto di penetrazione da via Degli Inventori, in conformità agli elaborati di cui all'Art. 2 e, nello specifico, quelle individuate nella Tav. n. 8 e, comunque, secondo le prescrizioni dei gestori delle reti*”.

**Una fidejussione di soli € 58.476,90 a fronte di un totale complessivo costi stimato in € 4.321.000 in riferimento all'Attuatore S (cioè STAL srl)?**

**Come può ritenersi che la STAL srl possieda la “capacità di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente” un intervento di tale portata senza nemmeno aver presentato “a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico; bilanci degli ultimi esercizi; valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi” già chiesti espressamente con avviso pubblico?**

Tanto più che per il Comparto F13 non è stato proposto un intervento volto alla realizzazione di edifici residenziali (che possono essere “venduti sulla carta” finanziandone almeno in parte la relativa realizzazione).

Tanto più che la documentazione relativa al Comparto F13 è stata presentata prima del vorticoso ed innegabile aumento dei prezzi derivante dai noti eventi degli ultimi mesi, compreso l'aumento esponenziale del costo del gas, con tutto ciò che ne consegue.

Pertanto, **ancora oggi, quindi a distanza di quasi un anno dalla Delibera Consiglio Comunale n. 106 del 28/10/2021, non risulta sia stato presentato al Comune di Carpi quanto espressamente chiesto sia dall'art 38 comma 3 lettera c) della L.R. n. 24/2017 che dall'avviso pubblico del Comune di Carpi**, con tutto ciò che ne consegue.

Ciò nonostante, **il Comune di Carpi ha di recente volutamente pubblicato il “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F-comparto F13 – area posta tra le Vie Degli Inventori e Zappiano”**, con tutto ciò che ne consegue.

\*

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

**2) Una fidejussione di soli € 58.476,90 a fronte di un totale complessivo costi stimato in € 4.321.000 in riferimento all'Attuatore S (cioè STAL srl)?**

L' "Elaborato C – Bozza Integrata di convenzione urbanistica.." indica espressamente all'art. 10 che alla firma della convenzione:

- l'Attuatore Rustichelli consegnerà fidejussione di importo di € 127.057,87 "pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all'art 5, comma 1, lett. b)" cioè "realizzare ... nelle aree verde/bosco (VP) e verde condominiale (VC) cedute, la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive.."

- l'Attuatore STAL srl consegnerà fidejussione di importo di € 58.476,90 "pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all'art 5, comma 4, lett. a) e b) risultante dal Quadro Economico allegato al presente atto" cioè "a) rispettare le tempistiche indicate nella relazione economico-finanziaria di cui al punto 5. Cronoprogramma, Tabella 5 e, rispettivamente, entro due anni dal rilascio del Permesso di Costruire la realizzazione del Motel e, prima dell'agibilità, la sistemazione di via Degli Inventori; b) realizzare sulle aree esterne all'ambito, rese disponibili dal Comune, in conformità al Permesso di Costruire rilasciato, gli allacciamenti alla viabilità esistente nel tratto di penetrazione da via Degli Inventori, in conformità agli elaborati di cui all'Art. 2 e, nello specifico, quelle individuate nella Tav. n. 8 e, comunque, secondo le prescrizioni dei gestori delle reti".

**Come è possibile?**

\*

**3) Non risulta che la documentazione presentata al Comune di Carpi sia stata firmata da STAL srl**

Con avviso pubblico è stato espressamente indicato quanto segue:

(pag. 1) "di presentare una proposta vincolante per il Soggetto Attuatore"

(a pag. 9) "nel caso di manifestazione/autorizzazione formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati."

Ciò nonostante, **nella precedente fase di manifestazione di interesse nessun documento risulta sia stato firmato da STAL srl** (ad eccezione della "dichiarazione" 15/6/2021 sopra menzionata, su cui non si ritiene necessario aggiungere altro), **né da Rustichelli.**

**Anche quanto presentato al Comune di Carpi a seguito della Delibera Consiglio Comunale n. 106 del 28/10/2021 e pubblicato nel relativo sito istituzionale non risulta firmato da STAL srl.**

L'assenza della necessaria sottoscrizione - da parte di STAL srl - della documentazione presentata al Comune di Carpi a seguito della Delibera Consiglio Comunale n. 106 del 28/10/2021 risulta confermata anche dal fatto che al punto 12 dell'Elaborato (privo di data) con oggetto "..RISPOSTE E INTEGRAZIONI" dell'Arch. Daini (in risposta alla pec "datata 9 marzo 2022") è espressamente indicato che "Gli elaborati progettuali presentano visti e firme di progettisti differenti (Arch. Daini, Ing. Artusi) si richiede pertanto una copia i cui elaborati dovranno essere tutti firmati dalla proprietà, dal tecnico incaricato per la progettazione della proposta del piano nonché dai vari professionisti incaricati per competenze specifiche".

## STUDIO LEGALE

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

**Come può ritenersi “vincolata” la STAL srl, se da quanto sopra, risulta che non gli sia stato nemmeno chiesto di firmare la documentazione presentata al Comune di Carpi a seguito della Delibera Consiglio Comunale n. 106 del 28/10/2021?**

\*

#### **4) Chi paga la realizzazione del Parco/Bosco Climax?**

In fase di manifestazione di interesse, nel paragrafo 3b della “Relazione tecnico-descrittiva” 30/3/2021 è stato indicato che la proposta progettuale concerneva “oltre alla cessione dell’area a verde pubblico (VP) anche la progettazione di un parco/bosco climax” e anche con “relazione economico-finanziaria integrativa – allegato A” datato 10/6/2021 è stato ribadito a pag. 4 che “la proprietà aggiunge alla cessione dell’area anche la progettazione esecutiva (il cui cospicuo costo non è indifferente) del Parco/Bosco Climax e, non anche, la sua esecuzione”.

Infatti, sempre in sede di manifestazione di interesse, anche con comunicazione scritta datata giugno 2021 con oggetto “Trasmissione integrazioni” risulta sia stato formalmente comunicato al Comune di Carpi che “relativamente allo schema progettuale e alla realizzazione descrittiva per la realizzazione di un Parco/Bosco Climax, si allega “Relazione tecnica estimativa dei costi per la realizzazione del parco” (Allegato C). Per quanto attiene i chiarimenti riguardo al Soggetto che sosterrà tali costi si precisa che l’onere della cessione è già stato stimato (nello stesso Allegato C) e che il soggetto attuatore si è impegnato a farsi carico della progettazione esecutiva del progetto del Parco e, come tale, ceduto all’Amministrazione Comunale che si farà carico della sua realizzazione”.

Con “Relazione tecnica estimativa dei costi per la realizzazione del parco – allegato C” datato 10/6/2021 per la realizzazione del Bosco/Parco Climax **risulta sia stato stimato il costo di € 305.000,00** di cui soli € 30.000,00 a titolo di “Consulenze, progettazione, spese tecniche del Progetto esecutivo verde (quota)”.

Nella “Relazione economico-finanziaria - allegato G dicembre 2021” viene ribadito a pag. 2 che in riferimento alla “Area verde (Rustichelli)” “la proprietà aggiungeva alla cessione dell’area anche la progettazione esecutiva (il cui cospicuo costo non è indifferente) del Parco/Bosco climax e, non anche la sua esecuzione”.

L’ “Elaborato C – Bozza Integrata di convenzione urbanistica..” indica espressamente all’art. 10 che **alla firma della convenzione l’Attuatore Rustichelli consegnerà fidejussione per l’importo di € 127.057,87** “pari alla spesa prevista per realizzare le opere di cui all’art 5, comma 1, lett. b)” cioè “realizzare ... nelle aree verde/bosco (VP) e verde condominiale (VC) cedute, la messa a dimora delle essenze arboree e arbustive..”.

**L’importo di € 127.057,87 previsto nello schema di convenzione a titolo di fidejussione da parte della Sig.ra Rustichelli risulta molto inferiore rispetto al predetto importo di € 305.000,00 dalla stessa stimato per la realizzazione del Parco/Bosco Climax, pertanto, anche da quanto espressamente indicato nello schema di convenzione risulterebbe sempre a carico del Comune di Carpi la quasi totalità dell’importo di € 305.000,00.**

\*

**STUDIO LEGALE**

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

**5) Non risulta esserci una corrispondenza tra quanto indicato nella precedente fase di manifestazione di interesse e quanto indicato nella documentazione presentata al Comune di Carpi a seguito della Delibera Consiglio Comunale n. 106 del 28/10/2021**

Sui parcheggi:

In fase di manifestazione di interesse ai paragrafi 2 e 3b “Relazione tecnico-descrittiva” data 30/3/2021 è stato espressamente indicato che:

- “Il Motel, strutturalmente previsto poco invasivo perché articolato solo su un piano (tutto al piano terra, se escludiamo la parte dell'accettazione come evidenziazione dell'ingresso, sarà dotato sia dei parcheggi di pertinenza per le maestranze e i clienti ma anche dei parcheggi pubblici previsti dalla specifica normativa per i motel e quella del Comune di Carpi”
- “La Sc del Motel arriva a 3.500 mq per cui: **P1 = 40 posti auto** (mq 25 x 40 PA) = 1.000 mq  
**P2 = 56 posti auto** (mq 25 x 56 PA) = 1.400 mq”

Ciò nonostante, a pag. 4 della “relazione economico-finanziaria – allegato G dicembre 2021” risulta invece indicato quanto segue:

- “L'Assessore chiede di incrementare l'area verde, a scapito dei parcheggi pubblici, perché i due comparti adiacenti (F1 e F3) hanno realizzato parcheggi sufficienti a “coprire” anche quelli necessari al motel”

E a pag. 12 della “Relazione illustrativa generale – allegato A marzo 2022” risulta indicato quanto segue:

- **“Parcheggi P1 ... 51 posti auto”**  
**“Parcheggi P2 compensati con verde”**

Sui piani del Motel:

In fase di manifestazione di interesse al paragrafo 2 “Relazione tecnico-descrittiva” data 30/3/2021 è stato espressamente indicato che:

- “Il Motel, strutturalmente previsto poco invasivo perché articolato solo su un piano (tutto al piano terra, se escludiamo la parte dell'accettazione come evidenziazione dell'ingresso..”

Ciò nonostante, dall'Elaborato “Norme Tecniche di Attuazione del Comparto – allegato B marzo 2022” risulta invece indicato quanto segue:

- “Art. 6 Struttura ricettiva alberghiera ... **altezza massima: ml 10,50 ... numero massimo dei piani fuori terra: 3**”

\*

**6) Sull'espressa previsione (nello schema di convenzione) della possibilità che vengano concesse apposite proroghe rispetto alle tempistiche indicate nel cronoprogramma e sull'interesse pubblico**

Con avviso pubblico è stato espressamente chiesto:

- (pag. 3) che le “manifestazioni di interesse/autorizzazioni alla presentazione dei PP per l'attuazione delle residue previsioni del vigente PRG siano concretamente nelle condizioni di essere attuati entro tempi certi, definiti, brevi e che configurino un pubblico interesse nella loro attuazione”
- (pag. 4) che “la manifestazione può riguardare gli interi comparti di trasformazione ... oppure parte di essi, che propongano prioritariamente le opere di interesse pubblico...”



**STUDIO LEGALE**

**Avv. Elisabetta Anna Bruzzi**

Via Veglia, 49 – 20159 Milano

e-mail: avv.elisabettabruzzi@tiscali.it

pec: elisabettaanna.bruzzi@milano.pecavvocati.it

Inoltre, la necessità di tempistiche certe, definite e brevi è stata peraltro indicata con L.R. 24/2017 e ribadita con circolare della RER – PG/2018/0179478 del 14/03/2018.

Ciò nonostante, sia per le “opere di urbanizzazione primaria” che per il “fabbricato” l’art. 14 dell’*“Elaborato C – Bozza Integrata di convenzione urbanistica..”* indica espressamente le seguenti parole: “fatte salve eventuali proroghe concesse dal Dirigente, ai termini previsti per l’esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte del Comune e comunque entro, e non oltre 5 anni dalla stipula della presente convenzione”.

Inoltre, nel Cronoprogramma di cui a pag. 10 della *“Relazione economico-finanziaria allegato G dicembre 2021”* risulta indicato che i PdC per motel e verde pubblico verrebbero richiesti contestualmente, quindi non verrebbe data priorità alla realizzazione e ultimazione delle opere di interesse pubblico.

\*

**7) Utilizzo dei valori OMI ai fini della stima con metodo del valore di trasformazione**

La *“Relazione economico-finanziaria - allegato G dicembre 2021”* indica un calcolo mediante metodo analitico del valore di trasformazione facendo espresso riferimento ai valori OMI, più precisamente indicando a pag. 6 un valore OMI relativo ad *“Abitazioni civili” Destinazione: terziaria*, cioè *“uffici”*, sebbene non comparabile trattandosi di un motel.

Infatti, come noto, OMI non comprende alcuna indicazione relativa a motel.

\*

**8) CQAP**

L’*“Elaborato C – Bozza Integrata di convenzione urbanistica..”* menziona a pag. 1 un parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio “nella seduta del giorno xx-xx-2021”, ma in riferimento al Comparto F13 non risulta sia stato rilasciato alcun parere favorevole della CQPA nel 2021 e neppure sino ad oggi.

\*

Anche solo a fronte di quanto sopra evidenziato, nonché a fronte delle risposte indicate nell’Elaborato (privo di data) con oggetto *“..RISPOSTE E INTEGRAZIONI”* dell’Arch. Daini (in risposta alla pec *“datata 9 marzo 2022”*), stupisce che il Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato al Comune di Carpi in riferimento al Comparto F13 non sia già stato archiviato.

Distinti saluti.

Avv. 

Dott. .

