

VARIANTE 2 PIANO PARTICOLAREGGIATO COMPARTO "A1" EX-NUOVA SILAN

SCHEMA DI CONVENZIONE

integrazione 4



INGEGNERE MARC'AURELIO SANTI

Via C. Cattaneo, 17, 41012 Carpi – tel 059/6229007 fax 059/6220999
Email ingsanti@ingsanticarpi.eu



SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO DI CONVENZIONE

Piano particolareggiato di iniziativa privata area Silan

Repertorio Notarile n.

Raccolta

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 20... (duemila.....) il giorno del mese di , nel mio studio in Via

Innanzi a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le Parti sotto costituite, in pieno accordo fra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi i Signori:

..... natoil, domiciliato per la carica ove appresso, Dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza del:

COMUNE DI CARPI con sede a Carpi (MO), Via Peruzzi, n° 1, Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del Segretario Generale,, con attestazione n° , Prot. Gen. n°in data, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera A), interviene per dare esecuzione alla Delibera Consiliare n°, esecutiva in data, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera B);

Il signornato a il.....c.fresidente inin qualità didella soc. "ANDRIA- COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" abbreviabile in "ANDRIA S.C.R.L." con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via Sante Mussini 9, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 00430260356, numero R.E.A. RE-127518, avente durata fino al 27 marzo 2074 (quanto alla quota di proprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo)

Il signornato a il.....c.fresidente inin qualità didella soc ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena, Via Nonantolana 520, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Modena 00671780369, numero R.E.A.

M0-176000, avente durata fino al 31 dicembre 2080 quanto alla residue quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo in qualità comproprietari di porzione del terreno oggetto di convenzione, a quant'infra autorizzato giusta delibera del Consiglio di amministrazione in data.....il cui verbale autentico viene allegato alla presente;

Il signornato a il.....c.fresidente inin qualità didella soc EFFEMME COSTRUZIONI SRL con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via San Martino 12, codice fiscale, partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02721800353, numero R.E.A. RE-307439, capitale sociale euro 110.000,00 (centodiecimila) interamente versato, avente durata fino al 31 dicembre 2050; in qualità di proprietario del terreno oggetto di convenzione, a quant'infra autorizzato giusta delibera del Consiglio di amministrazione in data.....il cui verbale autentico viene allegato alla presente

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

PREMESSO

che a seguito del fallimento al fallimento n. 83/2020 R. F. della società D.M.R. - S.R.L. in liquidazione con sede in Bologna, Via San Donato n. 82, codice fiscale, partita IV A e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 00947500377, n. REA BO- 233070, capitale sociale euro 104.100,00 (centoquattromilacenti) interamente versato, avente durata fino al 31 dicembre 2030; dichiarato con sentenza del Tribunale di Modena in data 21-23 ottobre 2020; sono stati assegnati con procedura competitiva di vendita conforme al programma di liquidazione, gli immobili acquisiti all'attivo del suindicato fallimento,

costituenti il Lotto 1,
alla EFFEMME COSTRUZIONI SRL con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via San Martino 12 codice fiscale 02721800353 identificati NCEU foglio 142 mappali 246,247,248,252, Ente urbano 251 con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.54/22 identificati NCEU foglio 142 mappali 246,247,248,252, Ente urbano 251

costituenti lotto 2
alla soc ANDRIA- COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" abbreviabile in "ANDRIA S.C.R.L." con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via Sante Mussini 9, codice fiscale 00430260356 con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo)

e

alla soc ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena, Via Nonantolana 520, codice fiscale, 00671780369, con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo identificati NCEU foglio 142 mappali 219,229,231,233,234,235,236,237,238,239,241,242, 244,255, 256,257,258
con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.153/22

Che le aree sopra descritte sono così classificate dalla Variante Generale del P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02:

Zone di trasformazione di insediamenti produttivi in via di dismissione (tipo A) Art. 56 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

Che Il Sig. CROTTI RENATO nato a Carpi (MO) il 04.03.1921 Cod. Fisc. CRT RNT 21C04 B819Y residente in Modena, C.so Canalgrande n. 71 in qualità di Legale Rappresentante della Soc. "NUOVA SILAN" s.r.l. con sede in Bologna, via Roncati, 6 Part. I.V.A., in qualità di proprietario del terreno oggetto di convenzione; alla data del 20/12/02, (Domanda in atti al Prot. Gen. n° 43891), hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un Piano Particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;

Che l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n° 11 del 16/01/03 divenuta esecutiva in data 30/01/03 ne ha autorizzato la presentazione;

Che Il Sig. CROTTI RENATO nato a Carpi (MO) il 04.03.1921 Cod. Fisc. CRT RNT 21C04 B819Y residente in Modena, C.so Canalgrande n. 71 in qualità di Legale Rappresentante della Soc. "NUOVA SILAN" s.r.l. con sede in Bologna, via Roncati, 6 Part. I.V.A., in qualità di proprietario del terreno oggetto di convenzione ha presentato in data 30.09.03 Prot. Gen.35413, il piano particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di proprietà, chiedendone l'approvazione;

Che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 19/10/2004 verbale n° 12;

Che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione Consiliare n° 46 del 25/02/2005 , divenuta esecutiva in data 25/02/2005;

Che in data 27/04/2005 è stata stipulata convenzione per l'attuazione del piano di cui all'atto a firma notaio Aldo Fiori Rep. n. 194.085/33.476 registrato a Carpi in data 12/05/2005 al n. 1845T e trascritto a Modena in data 13/05/2005 al n. 8816 particolare

Che in data 8/10/2008 prot gen. 7840 è stato presentata Variante al Piano Particolareggiato

Che la commissione comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla Variante al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 27/01/2009 verbale n. 1

Che la suddetta variante al Piano Particolareggiato è stata approvata con delibera consigliere in data 12/03/2009 n. 44/2009, esecutiva in data 27/03/2009

Che in data 14/05/2009 è stata stipulato Atto integrativo alla convenzione per l'attuazione del piano di cui all'atto a firma notaio Aldo Fiori Rep. n. 513558 fascicolo n. 42078 registrato a Carpi in data 03/06/2009 al n. 3136 serie 1 e trascritto a Modena in data 08/06/2009 al n. 21505 generale e14974 particolare

Che in data..... protè stata presentata Variante al Piano Particolareggiato

Che la commissione comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla Variante al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del verbale n....

Che il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione Consiliare n° del , divenuta esecutiva in data

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposito atto integrativo alla convenzione originaria ai sensi dell'art22 25 della Legge Regionale n. 47 del 7/12/1978 contenente le obbligazioni da assumersi per la parte delle proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la quale si fa espresso riferimento alla presente integrazione ed ai disegni di progetto depositati in originale presso il comune di Carpi;

Tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

Rispetto del P.R.G.

Il signornato a il.....c.fresidente inin qualità didella soc EFFEMME COSTRUZIONI SRL con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via San Martino 12 codice fiscale 02721800353 identificati NCEU foglio 142 mappali 246,247,248,249,252, Ente urbano 251

e i signori

Il signornato a il.....c.fresidente inin qualità didella soc ANDRIA- COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" abbreviabile in "ANDRIA S.C.R.L." con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via Sante Mussini 9, codice fiscale 00430260356 con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo)

e

Il signornato a il.....c.fresidente inin qualità didella soc ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena, Via Nonantolana 520, codice fiscale, 00671780369, con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo identificati NCEU foglio 142 mappali 219,229,231,233,234,235,236,237,238,239, 241,242,244,255, 256,257,258

di superficie complessiva di mq. 39.674

si impegnano a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione Consiliare n° del, esecutiva in data, nel pieno rispetto del tracciato viario e delle altre indicazioni contenute negli elaborati di Piano allegati alla suddetta deliberazione, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. di seguito riportate:

Art. 56 Zone di trasformazione di insediamenti produttivi in via di dismissione (tipo A)

56.01 La trasformazione di queste zone consente il recupero di aree industriali per una riqualificazione funzionale, ambientale e morfologica dei tessuti urbani in cui sono comprese. In sede di pianificazione attuativa dovrà essere prodotta da parte del soggetto attuatore una relazione tecnica attestante lo stato del suolo in riferimento ad eventuali effetti di contaminazione prodotti dalla preesistente attività produttiva. Tale relazione verrà inoltrata ai competenti uffici del Servizio di Igiene pubblica (AUSL) per il necessario parere di conformità e le eventuali prescrizioni.

56.02 Mix funzionale (Usi previsti)

- Superficie Complessiva SC della funzione abitativa non inferiore al 40% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.
- Superficie Complessiva SC delle funzioni terziaria di integrazione con la residenza ed alberghiera (U 2/1, U 2/3, U 2/4, U 2/5, U 2/6, U 6/1).

- Edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

56.03 Ripartizione funzionale:

- Area di concentrazione edificazione SE= 60% di ST
- Area di cessione VP= 40% di ST

56.04 Modalità di attuazione:

attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione territoriale UT= 5000 mq/ha
- Indice di permeabilità IP: su VC> 70%;
- Indice di permeabilità IP: su VP> 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra
- P= 7 compreso il piano terra;
- Densità arborea A= 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR= 100 arbusti/ha.

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo Art. 2, punto 14).

Art. 2

Obblighi e prescrizioni

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e degli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sigg....., in qualità di proprietari dell'area si impegna per se e propri aventi causa:

1) A costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria evidenziate con colori diversi negli elaborati progettuali contraddistinti con i n° 19-20-21-22-23-24-25-26-27 consistenti in:

- a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e pedonali;
- b) Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione;
- c) Rete di distribuzione idrica;;
- d) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione;
- e) La rete di illuminazione pubblica;
- f) Rete telefonica e fibra ;

g) Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

La presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla redazione ed approvazione da parte degli organi competenti di specifici atti autorizzativi.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e ad acquisirle al demanio comunale, senza alcun compenso, soltanto quando l'edificazione della zona sia stata completata e comunque non oltre il termine massimo di anni 7 sette a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

2) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, una volta ultimate l'area delimitata nella Tav. n° 15 con campitura corrispondente alla aree di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi pubblici, marciapiedi ed aiuole ecc), della superficie di mq. 9.822,00 (misura grafica salvo esatta misurazione) al netto della superficie del Parco e parcheggi su via Meloni di Quartirolo pari a mq.11.590,00 già ceduto con atto di cessione al Comune di Carpi con Atto di Acquisizione di terreno a titolo gratuito per obbligo di convenzione Notaio Fiori in Carpi del 29/11/2012 Repertorio n. 219961 Fascicolo, per un totale di area di cessione pari a mq 21.472,00 (misura grafica salvo esatta misurazione),.

3) All'interno di questa quota di cessione sono state reperite le aree della superficie di mq 17.543,00 (misura grafica salvo esatta misurazione), delimitata con campitura nella Tav. n° 16 destinate a Verde Pubblico, pari a più del 40% della ST. complessiva, come identificate negli elaborati progettuali allegati.

Il frazionamento delle aree da cedere di cui ai punti 2 e 3 sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e loro aventi causa.

4) Ad assolvere, all'atto rilascio dei singoli permessi di costruire dei fabbricati, l'onere per la realizzazione delle opere di U/2 relative al Piano Particolareggiato, oltre al contributo sul C.C., sulla base delle tariffe vigenti al momento della richiesta

5) Ad depositare al SUE del comune di Carpi ai sensi dell'art 4 comma 7 della Legge Regionale 24/2017

- nel termine massimo di anni 1 dalla stipula della presente convenzione il progetto esecutivo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1). che dovranno essere ultimate nei tre anni successivi al rilascio del titolo edilizio che potranno essere prorogate di anni 1 nel caso di comprovate difficoltà esecutive ed economiche.

- nel termine di anni 7 dalla stipula della presente convenzione per la realizzazione delle opere edilizie nei singoli lotti identificati nel piano dalla stipula della presente convenzione potranno essere prorogate di anni 3 nel caso di comprovate difficoltà esecutive ed economiche

6) A depositare nella Cassa comunale, all'atto della firma della presente convenzione la sostituzione delle fidejussioni bancaria oggi pari a 982.080,91 (diconsinovecentottantaduemilaottantaeuro/91), come da computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria, presente presso il Comune di Carpi a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dalla presente convenzione della ditta DMR.

Trattandosi di stralci diversi di proprietà diverse distinte fisicamente da via Cimabue sono state computate le opere di urbanizzazione primaria per ciascuno stralcio e saranno presentate alla sottoscrizione dell'atto integrativo di convenzione da parte

EFFEMME COSTRUZIONI SRL con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via San Martino 12 codice fiscale 02721800353 identificati NCEU foglio 142 mappali 246,247,248,252, Ente urbano 251 con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 pari ad € 99.553,85 (diconsinovantanovemilacinquecentocinquantatre/85)

ANDRIA- COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" abbreviabile in "ANDRIA S.C.R.L." con sede in Correggio (Reggio Emilia), Via Sante Mussini 9, codice fiscale 00430260356 con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo)

e

alla soc ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA- SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Modena, Via Nonantolana 520, codice fiscale, 00671780369, con quota di comproprietà indivisa in ragione di ½ - un mezzo

identificati NCEU foglio 142 mappali 219,229,231,233,234,235,236,237,238, 239,241,242,244,255,256,257,258 con decreto di trasferimento del 4 marzo 2022 Repertorio n.153/22 pari ad € 882.547,06 (diconsittocentottantaduemilacinquecentoquarantasette/06)

in tal senso è stata rilasciata da. EFFEMME srl, fidejussione n°....., con scadenza....., rinnovabile di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori.

in tal senso è stata rilasciata da. soc ABITCOOP soc coop e ANDRIA S.C.R.L. fidejussione n°....., con scadenza....., rinnovabile di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori.

Tale garanzia sarà svincolata solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere.

La polizza potrà essere svincolata a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i proprietari si obbligano a presentare nuova fidejussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune.

Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere la conformità edilizia ed agibilità soltanto a quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.

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

7) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti si obbligano a costituire una polizza fideiussoria (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (ai sensi dell'art.30 della L.109/94 e dell'art.104 del regolamento D.P.R. 554/99) a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante dal computo metrico allegato al progetto esecutivo.

8) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard previsti dall'art. 28. Tabella Usi delle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente.

9) 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.

10) A sostenere le spese della stipula del presente atto nonché della sua registrazione e trascrizione.

11) Ad 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 come opere di urbanizzazione primaria.

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

13) Avendo già realizzato e ceduto gran parte del Parco Pubblico secondo gli obblighi di convenzione, ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area della piattaforma stradale di cui al precedente punto 3) consistenti nella sistemazione del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle N.T.A. riportate all'art. 1 della presente convenzione, così come previsto negli elaborati tecnici allegati al Piano Particolareggiato, cioè:

- Densità arborea A= 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR= 100 arbusti/ha.

La scelta delle essenze arboree e la loro piantumazione avverrà nel rispetto di quanto previsto dalle "Norme per la corretta scelta e relativa messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi" allegate alle Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato e sulla base di un progetto esecutivo da produrre contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

La realizzazione del Verde Pubblico mancante alla data odierna avverrà contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria.

A prestare, all'atto del ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, a garanzia della corretta esecuzione del verde pubblico, polizza fidejussione bancaria od assicurativa a favore del Comune di Carpi dell'importo che verrà definito dal progetto esecutivo di tali opere computate nel progetto definitivo pari

- stralcio 1 € 12.516,96 per EFFEMME COSTRUZIONI SRL

- stralcio € 94.978,56 per ANDRIA S.C.R.L e ABITCOOP

Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato, non costituiscono variante quando:

Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito dei singoli stralci per la formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito uno o più fabbricati nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà. L'accorpamento di due o più lotti avverrà nel rispetto della superficie complessiva massima realizzabile prevista inizialmente per ogni singolo lotto successivamente accorpato; l'accorpamento dovrà comunque mantenere inalterati i confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere.

L'accorpamento è ammissibile quando interessa area destinata ad SE, così come previsto dall'Art.4.03 delle NTA del PRG.

Nei lotti presenti nel piano e nel caso di accorpamento di due o più lotti è prevista la possibilità di realizzazione di uno o più edifici anche con tempistiche e titoli abilitativi diversi.

E' consentito realizzare superfici complessive inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.

In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative), e delle coperture. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte e numero di piani) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G. all'atto della sottoscrizione della convenzione originaria e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva con possibilità di variare anche la posizione dei parcheggi di urbanizzazione primaria per spostamento degli accessi al lotto mantenendone in ogni caso la dotazione. E' consentita con l'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria la definizione di soluzioni alternative alla piattaforma stradale mantenendo inalterata l'area di cessione definita nel Piano Particolareggiato.

Trattasi di modeste modifiche alle dividenti dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti.

Trattasi di realizzazione, al piano interrato, di autorimesse nelle quantità previste dalle norme in vigore in deroga al numero ed alla distanza dei confini per lotti

contermini al perimetro interno al Piano rimanendo a 2mt il limite nei confronti del perimetro del piano ad eccezione delle rampe di accesso.

Sagome degli edifici planimetriche ed altimetriche purché rientranti entro la delimitazione di massimo ingombro.

Sono inoltre da considerare vincolanti e prescrittive le seguenti caratteristiche del Planivolumetrico di progetto:

- sagome degli edifici planimetriche ed altimetriche devono rientrare entro la delimitazione di massimo ingombro che determina la distanza tra fabbricati all'interno del comparto.

- distanza di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;(art. 9 DM1444) tra gli edifici interni al Piano come previsto nel Piano approvato dal Consiglio Comunale.

- lo spostamento tra due lotti della superficie del 20% del lotto in incremento Il trasferimento della superficie complessiva è comunque subordinato al soddisfacimento dei relativi standard urbanistici che potranno essere reperiti sia sull'area cedente che sul lotto che riceve la superficie complessiva. parcheggi pertinenziali, rispetto visuale libera verso i confini esterni al Piano.

Nel caso di trasferimento dovrà essere consegnata la planimetria e la tabella di piano modificata al servizio Urbanistica

Il trasferimento della superficie complessiva non potrà incrementare la potenzialità edificatoria dell'area ricevente di più del 20% e non potrà essere trasferita più del 20% della potenzialità edificatoria del lotto cedente

La presente convenzione ha una validità di sette anni a decorrere dalla data di stipula della stessa.

15) Si ritiene opportuno che:

a. Al fine di conseguire adeguati standard di confort acustico, all'atto della formalizzazione degli interventi edilizi, i relativi progetti dovranno, entro il termine dei lavori essere corredati anche da:

Specifiche documentazione comprovante che i materiali e le soluzioni da adottare in fase esecutiva verranno scelti per soddisfare i requisiti ed i livelli di prestazione previsti dal DPCM 05/12/1997 per la tutela dell'inquinamento acustico; in particolare per quanto attiene ai requisiti acustici passivi delle partizioni e delle chiusure ed all'isolamento acustico ai rumori impattivi dei solai interpiano e delle coperture praticabili;

Idonea "Valutazione previsionale di impatto acustico (Legge 447/95) riferita alle immissioni sonore prodotte da impianti (UTA, gruppi frigo, gruppi di condizionamento ecc.) o da attività consentite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. attestante il rispetto dei limiti assoluti e differenziati previsti dalla succitata zonizzazione acustica territoriale;

- b. Per quanto concerne la rete di comparto è da intendersi progettualmente vincolante, con assunzione dei relativi oneri a carico dei soggetti attuatori, la realizzazione di reti separate con recapito finale nel collettore indicato dall'ente gestore in relazione alla riduzione del volume di reflui rispetto all'esistente per la maggiore permeabilità del comparto;
- d. La realizzazione di cabine elettriche e l'interramento di linee elettriche a 15 kV nell'area interessata con il rispetto dell'obiettivo di qualità di 0,2 micro tesla di esposizione ai campi elettromagnetici, come disposto dall'art. 13, comma 4 della Legge Regionale n° 30/00;
- 16) Il dimensionamento degli spazi di raccolta rifiuti solidi urbani dovrà essere verificato con il gestore;
- 17) "Studio finalizzato alla classificazione acustica del territorio comunale", elaborato PS10 del P.R.G. 2000, alla zona di trasformazione in oggetto è stata attribuita la classe acustica III^ "Aree di tipo misto". Tale situazione che risulta difforme dai lotti vicini classificati in classe IV comporta in alcuni edifici la necessità di garantire valori di isolamento acustico di facciata predeterminati come prescritto nella "Indagine fonometrica di valutazione di impatto acustico" allegato al Piano Particolareggiato.
- 18) Per le opere di realizzazione del secondo stralcio funzionale di realizzazione del Piano Particolareggiato è stata eseguita la realizzazione anticipata del parco che si attesta su via Meloni di Quartirolo, insieme ad una parte dei parcheggi di urbanizzazione già oggetto di cessione al Comune di Carpi con Atto di Acquisizione di terreno a titolo gratuito per obbligo di convenzione Notaio Fiori in Carpi del 29/11/2012 Repertorio n. 219961 Fascicolo 45489.

ART. 3

Modalità e tempi di esecuzione delle opere primarie.

Il Piano Particolareggiato sarà realizzato in due stralci come indicato nella tavola n. 6 che ne definisce i limiti.

Il primo stralcio prevede l'utilizzo dell'area libera da fabbricati e la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria mancanti per consentirne l'autonomo funzionamento,

Il secondo stralcio ha avuto parte della procedura preliminare all'edificazione già realizzato con la demolizione del fabbricato industriale esistente, la bonifica del sito con bonifica ambientale seguita da ARPAE che ne ha certificato l'uso ad area residenziale e parco pubblico con chiusura della stessa con Atto

Dirigenziale della Provincia di Modena prot. classifica 09-11-04 fasc.33/2012.
Successivamente è stato ultimato e messo a disposizione il parco pubblico al Comune di Carpi con cessione dell'area con "Atto di Acquisizione di terreno a titolo gratuito per obbligo di convenzione" Notaio Fiori in Carpi del 29/11/2012 Repertorio n. 219961 Fascicolo 45489
L'intervento prevede ora la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative e l'edificazione.

a) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dai relativi "progetti esecutivi" da realizzarsi secondo le indicazioni degli enti gestori e con gli Uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune, in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse;

b) Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro il tempo massimo 3 anni dalla data di stipula della presente convenzione;

c) 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.

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

Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

Relativamente a ciascuna

1) 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;

2) costituzione della massicciata delle sedi stradali.

Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% del volume realizzabile.

1) rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

- 2) condutture per la distribuzione dell'acqua
- 3) rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;
- 4) predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e di rete (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune).

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

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.

Opere da realizzare al completamento del programma edilizio.

- 1) pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali;
- 2) impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante.

e) 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.

ART.4

Autorizzazione ad intervenire

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari lottizzanti con la stipula della presente convenzione e sulla base degli elaborati progettuali allegati alla citata delibera del Consiglio Comunale n°... del esecutiva in data..... , rilascerà al/i i Sigg., in qualità di proprietari dell'area oggetto di convenzione, permesso per costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

ART.5

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

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico. 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 del Consiglio Comunale e senza alcun compenso soltanto quando l'edificazione nella zona sia stata completata e comunque acquisendole entro il termine massimo di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente convenzione.

Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria che il Comune assumerà in carico, sarà eseguito a totale cura e spese dei proprietari. Il collaudo che potrà essere eseguito anche singolarmente dai due stralci funzionali e anche da tecnici separati scelto/i dal Comune di Carpi su terna di nomi indicata dalle proprietà e potrà essere prevista su richiesta delle proprietà la nomina del collaudatore anticipato per eseguire collaudo in corso d'opera.

Le opere di urbanizzazione con il relativo collaudo potranno essere cedute anche per stralci funzionali.

Le operazioni di collaudo distinte per stralcio, previa designazione del collaudatore da parte del Comune dovranno iniziare fatta salva l'anticipata nomina del collaudatore, entro 30 giorni dalla presentazione della fine lavori del singolo stralcio e terminare nei successivi 90 giorni. A collaudo avvenuto e depositato presso il Comune le opere saranno prese in carico dal Comune entro 15 giorni. L'atto di cessione di tali opere (terreno compreso) dovrà avvenire

Condizioni per il rilascio di concessioni edilizie

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;
- all'avvenuta presentazione della richiesta di concessione relativa al progetto delle urbanizzazioni primarie, o loro variante; il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità per ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento di rete fognante, acquedotto ed energia elettrica in b.t., nonché alla realizzazione di tutte le altre opere a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite al precedente art. 3 del presente atto.

ART. 7

Spese

a

Le spese e competenze tutte inerenti e conseguenti l'atto pubblico di convenzione sono poste a carico dei proprietari lottizzanti.

I costituiti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto ai Costituiti i quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo e con me lo firmano nei modi di legge; scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia.