

**Marc'Aurelio
Santi**
ingegnere

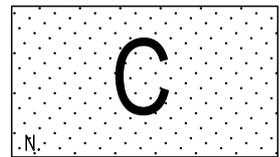
Committente: SIGG:VACCARI DONATELLA-VERTECHY FEDERICA-VERTECHY BARBARA-VERTECHY ROCCO-VERTECHY GIUSEPPE
SIGG:BERTOLANI PAOLA-BERTOLANI GIUSEPPE-BERTOLANI FRANCA-PELLACANI SERGIO

Oggetto: PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
COMPARTO C5

Ubicazione: CARPI - VIA TRE PONTI ANG. VIA CORBOLANI

Tavola:

Note: BOZZA SCHEMA CONVENZIONE



N.:

Rapp.:

Data: 10.12.21

Agg: 28.07.23

Studio Tecnico - Via C. Cattaneo n. 17 - Tel. 059/622.90.07 - Fax 059/622.09.99 - 41012 Carpi (MO) - E-Mail:ingsanti@ingsanticarpi.eu



CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA
ZONA DI TRASFORMAZIONE IN SEDIATIVO AMBIENTALE DI TIPO C - AMBITO C/5
POSTA IN COMUNE DI CARPI TRA VIA CORBOLANI E VIA TRE PONTI.

BOZZA

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

Innanzi a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, 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:

_____, 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, designato con decreto sindacale in atti al prot. [-----],
autenticato dal Segretario Generale del Comune di Carpi, Dott.ssa Annalisa Garuti in data
[.....], che in copia conforme 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;

VACCARI Donatella nata a CARPI il 28/12/1949 c.f. VCCDTL49T68B819O

VERTECHY Barbara nata a CARPI il 12/04/1973 c.f. VRTBBR73D52B819I

VERTECHY Federica nata a CARPI il 08/11/1971 c.f. VRTFRC71S48B819V

VERTECHY Giuseppe nato a CASSINO il 06/06/1935 c.f. VRTGPP35H06C034U

VERTECHY Rocco nato a CARPI il 18/10/1976 c.f. VRTRCC76R18B819C

BERTOLANI Paola nata a CARPI il 11/08/1955 c.f. BRTPLA55M51B819D

PELLACANI Sergio nato a MODENA il 23/02/1948 c.f. PLLSRG48B23F257E

BERTOLANI Franca nata a CARPI il 29/09/1951 c.f. BRTFNC51P69B819O 2

BERTOLANI Giuseppe nato a CARPI il 30/04/1945 c.f. BRTGPP45D30B819S

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

PREMESSO

che i sigg Vaccari Donatella , Verdecky Barbara, Verdecky Federica, Verdecky Giuseppe,
Verdecky Rocco , Bertolani Franca, Bertolani Giuseppe, Bertolani Paola, Pellacani Sergio
dichiarano di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di
essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione

che i sigg. Vaccari Donatella , Verdecky Barbara, Verdecky Federica, Verdecky Giuseppe, Verdecky Rocco sono proprietari dell'area sita in Comune di Carpi (MO), tra Via Corbolani e via Tre Ponti, riportata in Catasto Terreni di detto Comune
Foglio 122, Mapp. 217, di Ha. 00.82,70 RDE. 82,23, RAE. 89,769

che i sigg. Bertolani Franca, Bertolani Giuseppe, Bertolani Paola, Pellacaniil Sergio sono proprietari dell'area sita in Comune di Carpi (MO), tra Via Corbolani e via Tre Ponti, riportata in Catasto Terreni di detto Comune
Foglio 122 Mapp. 234, di Ha. 00.00.75, ENTE URBANO
Foglio 122 Mapp. 77, di Ha. 01.35.30, RDE. 134.53, RAE. 146.,74
Foglio 122 Mapp. 81, di Ha. 01.43.30, RDE. 142,49, RAE. 155,42

che i sigg. Bertolani Paola, Pellacaniil Sergio sono proprietari dell'area sita in Comune di Carpi (MO), tra Via Corbolani e via Tre Ponti, riportata in Catasto Terreni di detto Comune
Foglio 122 Mapp. 75, di Ha. 00.07.70, ENTE URBANO

con superficie catastale complessiva di metri quadrati 36.975,00

che le aree su indicate sono comprese all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica di tipo C denominato nel vigente PRG quale Comparto C5 e ne costituiscono il 97,21% dell'intera estensione

che la proprietà è stata autorizzata a presentare Piano Particolareggiato di Iniziativa privata con **Delibera di Consiglio Comunale in data 16/7/2020 n. 51** per la realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;

che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole alla suddetta Variante al Piano Particolareggiato nella seduta del giorno [___], verbale n. [___] al punto n. [___];

che la suddetta Variante al Piano Particolareggiato è stata approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. [___] del [___], esecutiva in data [___], sopra richiamata e qui allegata;

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, nonché le aree di cessione VP, pari al 50% del comparto, previste dall'art. 58.03 delle NTA del PRG vigente;

che devesi ora procedere alla traduzione in apposita Convenzione, che sarà regolata dalla Legge Regionale 20/2000 non avendo il Comune di Carpi ancora adottato il PUG;

che ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della predetta L.R. 20/2000 e s.m.i. in conformità a quanto disposto dall'art. 4, comma 4, lett. c) della L. R. 24/2017, la Convenzione dovrà contenere le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione della Variante al Piano particolareggiato in parola, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e per l'edificazione prevista nel comparto per le quali si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed agli elaborati grafici costituenti la variante al PP, depositati in originale presso il Comune di Carpi

che ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.r. 24/2017 ai fini dell'attuazione della proposta di variante al PP già approvato, la presente convenzione dovrà essere sottoscritta entro il 1° gennaio 2024 (salvo ulteriori deroghe previste da norme/circolari della Regione Emilia-Romagna) pena la definitiva perdita di efficacia della stessa;

che la proprietà è stata autorizzata a presentare Piano Particolareggiato di Iniziativa privata con Delibera di Consiglio Comunale in data 29/3/2001 n. 121 per la realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;

che ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della predetta L.R. 20/2000 e s.m.i. in conformità a quanto disposto dall'art. 4, comma 4, lett. c) della L. R. 24/2017, la Convenzione dovrà contenere le obbligazioni da assumersi da parte del Soggetto Attuatore per l'attuazione della Variante al Piano particolareggiato in parola, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, e per l'edificazione prevista nel comparto per le quali si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed agli elaborati grafici costituenti la variante al PP, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

che ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.r. 24/2017 ai fini dell'attuazione della proposta di variante al PP già approvato, la presente convenzione dovrà essere sottoscritta entro il 1° gennaio 2024 (salvo ulteriori deroghe previste da norme/circolari della Regione Emilia-Romagna) pena la definitiva perdita di efficacia della stessa;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1 Premesse ed elaborati di piano

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

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

1.3 Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, come elencati ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale del [] n. [].

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

i sigg. Vaccari Donatella , Verdecky Barbara, Verdecky Federica, Verdecky Giuseppe, Verdecky Rocco , Bertolani Franca, Bertolani Giuseppe, Bertolani Paola, Pellacani Sergio in qualità di proprietaria e Soggetto Attuatore si impegna per sé e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione plani volumetrica approvato con deliberazione della Giunta 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. di seguito riportate:

Art.58 Zone di trasformazione insediativo – ambientale (tipo C)

58.01 La trasformazione di queste zone poste a cintura del centro urbano consente di perseguire obiettivi di sistemazione a verde di vaste aree tramite la creazione di parchi, boschi urbani, zone attrezzate all'intorno della città a fronte di una limitata copertura e densità abitativa.

58.02 *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 - alberghiera (U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U6/1) non inferiore al 10% della SC complessiva, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate .
- edilizia destinata a politiche abitative integrate può essere interamente destinata a residenza.

58.03 *Ripartizione funzionale:*

- Area di concentrazione edificazione SE = 30% di ST
- Area di verde condominiale VC = 20% di ST
- Area di cessione VP = 40% di ST, di cui eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate= 6% di ST.

57.04 *Modalità di attuazione:*

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

- Indice di utilizzazione territoriale UT= 2000 mq/ha + 500 mq/ha per eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate;
- Indice di permeabilità IP: su VC> 70%; su VP> 70% (se si realizzano servizi di standard: > 40%);
- Numero massimo piani fuori terra P = 4 compreso il piano terra ad esclusione dell'eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate ;
- Densità arborea A = 50 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha

Si richiamano inoltre le norme generali di PRG relative alle aree della "Città da trasformare" di cui al Capo V° delle NTA ed in particolare gli articoli:

54.05 Le Aree di Trasformazione sono di norma ripartite nelle seguenti tre *zone funzionali*:

- una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come *Superficie edificabile SE* (Art. 4.03).

- una zona destinata a *Verde privato condominiale VC* (Art. 5.03). La viabilità a servizio degli insediamenti, le piazze e i parcheggi P1 privati, da assoggettare eventualmente a servitù di uso pubblico, oltre che all'interno della *SE*, potranno essere computati all'interno della zona *VC*, occupando una superficie non superiore al 50% della superficie complessiva del *VC*; i parcheggi dovranno essere comunque realizzati con soluzioni permeabili.

- una zona destinata a *Verde pubblico VP* (Art. 5.04). Nel caso in cui l'Amministrazione comunale decida la realizzazione di attrezzature di standard urbanistici, compresi i parcheggi pubblici, e di viabilità primaria, come questa risulta individuata nelle tavole PS2, l'indice di permeabilità relativo al *VP* potrà essere derogato, fino al limite massimo di $IP(VP) > 50\%$. Nel caso di destinazione di una quota parte della zona per politiche abitative integrate (*SE-PAI*), di cui al successivo articolo 55, questa verrà localizzata all'interno del *VP* secondo quanto specificatamente prescritto nelle norme di zona seguenti.

La viabilità primaria potrà essere computata all'interno della zona *VP*.

54.06 In analogia a quanto disposto dall'art. 37 (comma 3) della L.R. 47/78 e successive modifiche l'indice di utilizzazione fondiaria (*UF*) dovrà risultare almeno pari a 0,4 mq/mq.

54.07 Negli articoli successivi viene specificata, per ogni tipologia di aree di trasformazione, la quantità percentuale rispetto alla superficie territoriale *ST* della ripartizione funzionale per ogni tipologia di Area di Trasformazione. Tale tripartizione, quantitativamente obbligatoria in tutti i casi, risulta prescrittiva come localizzazione, di norma, solo per il *VP*, mentre la *SE* e il *VC* possono essere ridistribuiti (mantenendoli il più possibile accorpati). Sono in ogni caso consentite in fase attuativa motivate modifiche alla ripartizione funzionale complessiva (*SE*, *VC*, *VP*) nel rispetto del principio fondamentale dell'accorpamento degli standard e delle caratteristiche prestazionali e qualitative (continuità della rete della mobilità, continuità della rete ambientale, paesaggistica e dei servizi, riaggiustamenti alla città esistente) contenute nelle tavole di azionamento. In questo ultimo caso dovranno obbligatoriamente essere effettuate prove geotecniche aggiuntive negli ambiti di localizzazione della *SE*.

54.08 Qualora l'Amministrazione Comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a *VP* ed alla viabilità interna alle Aree di Trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi.

54.09 Gli eventuali edifici esistenti all'interno delle Aree di trasformazione, qualora non siano abbattuti concorrono alla determinazione della *SC* realizzabile. In assenza del piano attuativo, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente art.11.

54.10 Per tutti gli interventi di trasformazione il soggetto attuatore dovrà effettuare uno studio idraulico che definisca le eventuali opere da eseguire per rendere compatibile l'attuazione degli interventi con i recapiti e le infrastrutture nello stato attuale e/o nello stato che risulterà sulla base degli interventi programmati.

Come ulteriore riduzione dell'effetto delle impermeabilizzazioni, la *SE* delle aree di trasformazione residenziali dovrà garantire una quota minima di *SP* pari al 20%.

54.11 Nel caso in cui i soggetti attuatori, delle zone di trasformazione: insediativa (tipo B) (art. 57) e insediativo – ambientale (tipo C) (Art.58), si impegnino ad attrezzare a proprie spese la sistemazione delle aree a verde pubblico (alberi di alto fusto, arbusti, prato, percorsi ciclopeditoni), la *SC* realizzabile potrà essere incrementata del 5% sulla base di criteri tecnici e valutativi forniti dall'amministrazione comunale e di un progetto concordato con i suoi Uffici.

Lo stesso incentivo fino ad un massimo del 5% è applicabile nel caso in cui la progettazione (urbanistica ed edilizia) tenga conto delle tecniche della bioedilizia per la limitazione dei consumi energetici, il riciclo delle acque, lo sfruttamento dell'energia solare, sempre sulla base di criteri tecnici e valutativi forniti dall'amministrazione comunale. La "analisi del sito", come da DGR 21/2001, è richiesta come condizione essenziale per poter considerare gli interventi edilizi

2.2 Relativamente all'art. 54.06 in merito al rispetto dell'indice UF minimo di 0,4 mq/mq. si precisa che questo sarà calcolato sulle complessive superfici fondiarie del piano e non sui singoli lotti al fine di consentire una varietà tipologica altrimenti non conseguibile.

2.3 Relativamente al numero massimo dei piani fuori terra, la variante al piano particolareggiato in oggetto utilizza la deroga prevista dall'art. 54.13 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e specifica, negli elaborati grafici di progetto Tav. 13 "Planimetria aree di cessione e massimo ingombro" (tabella) -è riportato il numero massimo dei piani previsti per ciascun edificio.

2.4 Relativamente al rispetto dell'art. 58.03, ripartizione funzionale, si precisa che, al fine di incrementare le dotazioni di verde pubblico e di verde condominiale e conseguentemente migliorare la qualità urbana del comparto, le percentuali indicate nel citato articolo sono da intendersi per VP e VC come minime e per SE come massima.

2.5 Sono consentite eventuali varianti del Piano Particolareggiato nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art. 8.

ART. 3 - Durata della convenzione

3.1 Fermo restando che il Soggetto Attuatore si impegna a rispettare tutti i termini previsti dalla presente Convenzione, si precisa che la stessa ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula. Detto termine potrà essere prorogato per sopravvenute modifiche di legge.

3.2 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.

3.3 La stipula della convenzione dovrà avvenire entro un anno dalla data di approvazione del Piano e non oltre il 01/01/2024 (entro sei anni dalla entrata in vigore della L.R. 24/2017 ai sensi dell'art. 4, comma 5)

ART. 4 - Disposizioni preliminari e obblighi generali

4.1 Il Soggetto Attuatore si assume gli oneri e gli obblighi di cui alla presente Convenzione, fino al completo assolvimento di essi da attestarsi con appositi atti deliberativi e/o certificativi.

4.2 Il Soggetto Attuatore potrà procedere all'alienazione unitaria e globale oppure frazionata delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica e in tal caso gli obblighi da esso assunti si trasferiranno agli aventi causa. In ogni caso, l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se previste, non potrà 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.

4.4 In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non potranno 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 assunti dal soggetto attuatore si trasferiranno agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

4.5 Il Comune in conseguenza degli impegni tutti assunti dal Soggetto Attuatore con la stipula della presente convenzione e con gli elaborati progettuali allegati alla citata delibera della Giunta Comunale n. [_____] del [_____], immediatamente esecutiva, rilascerà i permessi per costruire al Soggetto Attuatore e proprietari, o a suoi aventi causa, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e, successivamente a questo, per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

Art. 5 Obblighi e prescrizioni

5.1 .Ai sensi dell'art. 31 della legge regionale n. 20/2000, come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L. R. 24/2017, i sigg. Vaccari Donatella , Verdecky Barbara, Verdecky Federica, Verdecky Giuseppe, Verdecky Rocco , Bertolani Franca, Bertolani Giuseppe, Bertolani Paola, Pellacani Sergio si impegnano per sé e propri aventi causa, e con la precisazione di cui al punto 4.3 che precede, ad assumere le obbligazioni tassativamente individuate nei punti che seguono, con esclusione di quelle non espressamente indicate:

- 1) costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, complete e funzionanti in ogni loro aspetto, evidenziate negli elaborati grafici da tav. n° 10 a tav. n. 20 consistenti in:
 - Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e percorsi ciclabili;
 - Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione e opere di laminazione;
 - Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
 - Rete di distribuzione dell'energia elettrica, ivi compresa la cabina di trasformazione
 - La rete di illuminazione pubblica;
 - Rete telefonica e polifore per eventuale distribuzione linea a fibra ottica;
 - Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare a diretto servizio del nuovo insediamento; a tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi, secondo prescrizioni dell'ente gestore;
 - Opere a verde nelle infrastrutture

Verde su Viabilità e Parcheggi rappresentate nella tav. 19. consistenti nelle sistemazioni del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed essenze arbustive, come meglio specificato nel computo metrico estimativo delle opere previste nel progetto definitivo di urbanizzazione primaria allegata al Piano Particolareggiato. 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 del progetto esecutivo approvato dai competenti uffici dell'amministrazione comunale.

Verde pubblico

Il Piano Particolareggiato contiene l'ipotesi progettuale nella piantumazione da allestire sull'area di cessione. I soggetti attuatori, delle zone di trasformazione insediativo – ambientale (tipo C) (Art.58), non intendono avvalersi dell'art 54/11 delle NTA per la sistemazione delle aree a verde pubblico impegnandosi ad attrezzare a proprie spese la sistemazione delle aree a verde pubblico.

- 2) apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi rispetto a quelli previsti nella presente Convenzione sub art. 12;
- 3) assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori che il l'Amministrazione comunale Comune potrà disporre mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto;
- 4) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo di cui al successivo art. 11, entro 90 giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole (fatto salvo quanto oltre previsto per l'area da destinare a parco pubblico urbano), le aree delimitate nell'elaborato [●] TAV. 13– "Planimetria aree di cessione e massimo ingombro"; che ammontano complessivamente a mq. 23.340,00 circa salvo frazionamenti così ripartite ed individuate:
- 5) 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 e s.m.i.
- 7) rispettare le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati da:
 - ARPAE – Prot. ____ del _____
 - Provincia di Modena – Atto n. ____ del ____, in atti al prot. ____/_____;

- Azienda Unita Sanitaria Locale di Modena - AUSL – Prot. ____/____;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi - Prot. ____ del ____;

Saranno, altresì, realizzate le predisposizioni per 2 future installazioni di ricarica per veicoli elettrici, così come previsto dalla vigente normativa (L. 120/2020) e in conformità ai provvedimenti in corso di adozione da parte dell'Amministrazione Comunale.

- 8) Il Soggetto attuatore si obbliga a cedere a semplice richiesta e senza alcun compenso ai sensi dell'art 54.8 delle NTA la quota di sua proprietà dell'area interessata dalla rotatoria stradale fra le vie Tre Ponti, Saltini, Corbolani, che sarà realizzata a cura e spese dell'Amministrazione Comunale.
- 9) A riconoscere al Comune la facoltà di prescrivere l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria e alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori; ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dall'Amministrazione Comunale.

5.2 Il Soggetto attuatore potrà procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, previste dell'ambito di trasformazione C5, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001,

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

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

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

5.7 Il Soggetto Attuatore realizzerà un bacino di drenaggio e laminazione delle acque meteoriche. Il bacino sarà collocato sul lato nord est del comparto così come individuato nella Tav. 10 – Progetto definitivo impianto fognario. La manutenzione del bacino sarà a carico del Soggetto Attuatore (salvo accordi con Enti gestori) e sarà trasferita all'amministrazione comunale con la cessione del verde e delle opere di urbanizzazione primaria. Nel caso di realizzazione di impianto consortile tra i comparti finitimi proposto e coordinato dall'amministrazione comunale il recapito fognario sarà l'infrastruttura del comparto C6.

Su esplicita richiesta dell'amministrazione viene previsto l'intervento sul fronte stradale sud di via Tre Ponti relativamente alla porzione della proprietà Vaccari Vertechy per la definizione di un percorso pedonabile ciclabile.

Considerato che la situazione esistente che vede la recinzione su via Tre ponti arretrata rispetto al nastro stradale ed alla ciclabile in progetto si prevede la permuta di cessione volontaria della

zona al di fuori della recinzione con la realizzazione del tombamento fosso e di pista ciclabile.
con oneri a scomputo

La cessione volontaria della zona extra comparto trova compensazione con una striscia di terreno di medesima superficie sul lato sud della proprietà Vaccari Vertechy che viene annessa all'insediamento identificato nel dal PRG art 46 bis .

La ciclabile che viene poi estesa oltre la proprietà privata sul terreno interno al comparto ha comportato la realizzazione di una striscia di verde pubblico su via Tre Ponti per rispetto delle alberature esistenti cresciute a ridosso del fosso stradale.

ART. 6 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

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

6.2 I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere le planimetrie quotate riportanti la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

6.3 Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire ed i lavori dovranno iniziare entro 1 anno dal rilascio del permesso di costruire stesso ed essere ultimati entro tre anni dal suddetto rilascio, salvo proroga che potrà essere richiesta ed accordata per comprovati motivi o cause di forza maggiore. .

ART. 7 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

7.1 Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto approvato ai sensi del precedente articolo, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici Comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori.

7.2 L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei competenti settori.

7.3 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 ad eseguirli entro la data di presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati.

7.4 Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico (relativo a viabilità e parcheggi), opere di cessione oggetto di scomputo, dovranno essere ultimate entro il termine di tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire relativo alle stesse, fatte salve eventuali proroghe

dei termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale.

7.5 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio secondo il seguente schema:

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

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

b) Opere da realizzare durante l'esecuzione del primo 50% della superficie realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:

- rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a BT/MT e relative cabine di trasformazione; predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e trasmissione dati (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune).
- Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico;
- Predisposizione delle reti necessarie all'installazione delle stazioni di ricarica di veicoli elettrici nella misura pari al 2 posti auto di sosta previsti nel piano

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, 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.

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

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico, dei passaggi pedonali e delle piste ciclabili;
- 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;
- Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;
- Completamento della segnaletica stradale verticale ed orizzontale;

7.6 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. In caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa, di dar corso alla richiesta di anticipata realizzazione di talune opere, il Comune di Carpi avrà diritto di escutere le fidejussioni di cui all'art. 13.

7.7 La presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinata 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, secondo le clausole stabilite nel precedente articolo 5.

7.8 Entro sette anni dalla stipula della 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 (art. 19 comma 3 LR 15/2013). Detti tempi risultano, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della Lr 24/2017, cogenti e perentori salvo proroghe concesse dalla pubblica amministrazione e salvo diverse sopravvenute norme di legge.

7.9 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.

ART. 8 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione e modifiche che non costituiscono Variante al Piano Particolareggiato

8.1 Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

8.2 Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il soggetto attuatore e il Comune, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

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

- a. Comportino l'accorpamento di due o più lotti individuati dal Piano Particolareggiato e della superficie complessiva realizzabile, a formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui sarà possibile edificare nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze tra fabbricati, delle distanze e dell'indice di visuale libera dalle strade pubbliche esterne al comparto, del DM1444/68 per distanze tra edifici del piano, della superficie complessiva massima realizzabile nei lotti oggetto di accorpamento e dei confini degli stessi, 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 ed a condizione che non muti complessivamente la quantità di area destinata ad SE, lasciando così inalterato quantitativamente il rapporto tra essa ed il Verde condominiale (VC) già individuato all'interno dei lotti oggetto di accorpamento.
- b. Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- c. Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e dei parcheggi degli accessi carrai, e relativo spostamento dei parcheggi pubblici senza alterarne il dimensionamento, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.
- d. Si tratti 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.
- e. In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- f. L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata nella Tavola 8 – "Planimetria VP-VC-SE e massimo ingombro" del Piano Particolareggiato, con possibilità di diversa collocazione delle zone identificate SE e VC nell'invarianza metrica del loro rapporto attribuito a ciascun lotto ed esplicitato nella tabella DATI TAB 2 riportato nella tabella all'Art. 8 delle presenti norme.
- g. Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (da palazzine in linea, piccoli condomini palazzine a schiere, da ville singole a schiere o abbinare) ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse non previsti dal piano) nel rispetto degli indici e parametri prescritti dal presente Piano Particolareggiato, in particolare delle distanze minime (10 m fra fronti finestrati e 5 m dai confini di proprietà del lotto, 5 metri dal fronte parco, nonché dell'indice di visuale libera dalle strade pubbliche esterne al piano.

h. È consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto delle presenti Norme di Piano.

i. E' consentito 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 con ampliamento verso i confini esterni al Piano. E' prescritta la 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.

Nel caso di trasferimento del volume 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

j. Comportino la allocazione di destinazioni funzionali diverse rispetto a quelle di progetto, purché esse siano ammesse dall'art. 58.02 delle vigenti NTA, con l'esclusione dell'uso U2/2, previo il rispetto ed il reperimento degli standard urbanistici prescritti per la diversa destinazione d'uso allocata e che esse rispettino le percentuali massime e minime di mix-funzionale prescritte dal citato articolo;

k. E' consentito realizzare rampe ed interrati a confine.

l. E' sempre possibile la realizzazione di sottotetti all'interno delle altezze massime indicate negli elaborati (TAV 5 PROFILI ALTIMETRICI)

m. Sono consentite modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

n. E' fatto divieto di ricavare accessi diretti dai lotti edificabili al Parco Pubblico

Sono viceversa da considerare varianti del P.P. tutte le modifiche sostanziali dello stesso, che siano in violazione dei parametri edilizi ed urbanistici delle presenti norme.

Sono consentite modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

ART. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

9.1 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 di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

9.2 In questo periodo la manutenzione delle aree e delle opere pubbliche resterà a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.

ART. 10 - Manutenzione del verde pubblico

10.1 Il Soggetto Attuatore, ai sensi della DCC n. 157/2009, si farà carico della manutenzione del verde pubblico e delle relative infrastrutture (se previste) se realizzato direttamente sulla base del progetto definitivo allegato al Piano per un periodo massimo di due anni decorrenti dal rilascio del verbale di verifica positiva da parte del collaudatore.

10.2 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 previa definizione del valore.

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

11.1 Il Soggetto attuatore si obbliga a trasferire ed a inserire negli atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale dei singoli lotti i seguenti impegni ed obblighi che dovranno essere trascritti negli atti di trasferimento, a carico di ciascun acquirente, pena il mancato rilascio del permesso di costruire:

- a) a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;
- b) a riconoscere che i le segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati non potranno essere presentate solo all'ultimazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza e che queste siano perfettamente funzionanti;
- c) di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con i vincoli e le prescrizioni contenuti nel Piano Particolareggiato;
- d) a provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti.

11.2 Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico; il Soggetto Attuatore si impegna pertanto ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune di Carpi e degli enti gestori di reti o altri enti, relativamente a elettrodotti, gasdotti, acquedotti, collettori di fognatura, o altre infrastrutture puntuali e/o di rete, anche se preesistenti, che interessano il comparto. Per quanto riguarda il bacino di drenaggio e laminazione, si rimanda a quanto indicato nell'articolo 5.7.

ART. 12 – Contributo per gli oneri di urbanizzazione e scomputo oneri

dovuti in sede di rilascio dei titoli abilitativi

12.1 Il Soggetto attuatore ai sensi dell'art. 5 della presente Convenzione assume a proprio carico per intero le spese relative alle opere di urbanizzazione.

12.2 I costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono così attualmente determinati in base ai computi metrici estimativi sommari allegati fra gli elaborati del P.P.I.P., come segue:

- opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati, come previsti dall'art. A-23 della l.r. 20/2000 e ss.mm, quali: strade, parcheggi, servizi di rete, = euro 622.318,05;
- • opere di urbanizzazione primaria extra comparto richieste dall'amministrazione comunale - euro 128.051,70
- opere di allestimento del parco pubblico urbano (urbanizzazione secondaria) = euro 219.032,68

12.3 Le parti convengono che il Soggetto Attuatore realizzerà direttamente le opere di urbanizzazione primaria e procederà così come pattuito all'articolo 5.1 per le opere di urbanizzazione secondaria, a fronte dello scomputo del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

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

12.4 Visto il computo metrico estimativo allegato al P.P., sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione di dette opere di urbanizzazione è pari complessivamente a 969.465,63 Euro, comprensivi degli oneri della sicurezza ; pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea.

Regionale (DAL) n. 186/2018, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 969.465,63 dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2, , dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti dal P.P.

12.5 La quota del Contributo di Costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata secondo la DAL 186/2018, è pari al totale della superficie utile, ora quantificata provvisoriamente in 5.500 mq, che moltiplicata per la tariffa vigente pari a 195 €/mq di Su, forma un ammontare complessivo presunto di euro 970.120,00.

12.6 La differenza fra l'ammontare complessivo degli oneri di U1 + U2 e l'importo complessivo dei costi di urbanizzazione forma un avanzo a favore dell'Amministrazione Comunale pari a (importo oneri € 970.120,00 – importo opere € 969.465,63) = 659,37 euro, che saranno corrisposti dal Soggetto Attuatore o dagli aventi causa alle condizioni e nei termini di cui al successivo paragrafo

12.7 Considerato che il Soggetto Attuatore corrisponderà, secondo quanto sopra precisato, l'ammontare residuo rispetto ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, non vi sarà quota residua di oneri di U2 da versare all'Amministrazione sino alla concorrenza della medesima cifra e sino alla concorrenza della superficie utile ora provvisoriamente indicata in importo opere € 970.120,00 : importo unitario U1+U2 = € 195,00 x mq 4975,00, poi sarà versata al rilascio dei titoli abilitativi.

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

12.9 I predetti rapporti di conguaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il Soggetto Attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi,

12.10 All'ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione, Il direttore dei lavori dovrà consegnare, sottoscritto sotto la sua responsabilità, una contabilità finale delle spese effettivamente sostenute, così come eseguite, distinte tra i seguenti centri di costo: gasdotti, acquedotti, fognature, viabilità e illuminazione pubblica stradale. Nella contabilità finale dovrà esser rilevabile la lunghezza in ml delle reti, il diametro, il materiale, il numero di pali di illuminazione e la loro altezza. Inoltre, per quanto riguarda le reti (gas, acqua potabile, acque bianche e nere) la contabilità finale dovrà comprendere le seguenti voci di riferimento: fornitura e posa della condotta/ scavi e rinterrati/ fornitura e posa di conglomerati bituminosi/ interventi per il collegamento alle reti esistenti/- varie ed eventuali. Per quanto riguarda il servizio idrico e la rete gas, la relativa contabilità dovrà essere consegnata, al più tardi, entro gennaio dell'anno successivo alla messa in esercizio. Per le restanti opere, la contabilità finale dovrà essere consegnata al momento della dichiarazione della fine lavori. Queste contabilità, corredate dai disegni "as built" delle opere, dovranno essere validati dal collaudatore in fase di collaudo

Art. 13 – Garanzie finanziarie

13.1 Il Soggetto Attuatore depositerà presso il Comune le seguenti fideiussioni:

- _____ dell'importo di euro 219.032,88 a garanzia delle opere di allestimento del verde urbano dell'intero comparto di trasformazione e della eventuale sua manutenzione;

- _____ dell'importo di euro 128.051,70 a garanzia delle opere di urbanizzazione extra comparto di trasformazione e della eventuale sua manutenzione;
- _____ dell'importo di 622.381,05 a garanzia delle opere di urbanizzazione previsto nel Piano Particolareggiato, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori in corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria;

13.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a integrare e/o sostituire le predette fideiussioni in base all'importo determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto definitivo allegato al PP con quelle previste nel progetto definitivo se l'importo risulta superiore o inferiore al 10%.

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

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

13.5 La fideiussione relativa alle opere di urbanizzazione primaria paria a euro 128.051,70 a garanzia delle opere di urbanizzazione extra comparto; dell'importo di 622.381,05 a garanzia delle opere di urbanizzazione previsto nel Piano Particolareggiato, non dovranno avere durata inferiore alla validità del piano particolareggiato, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contenere una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, la garanzia fideiussoria permarrà fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, ai sensi del successivo art. 15.11, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione. La predetta disposizione dovrà essere contenuta esplicitamente nelle clausole della polizza fideiussoria.

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

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

13.8 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione con obbligo del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a presentare nuove garanzie con importo rivalutato.

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;
- b) mancata manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate;
- c) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte dell'Amministrazione Comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili;
- d) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato/e dall'Amministrazione Comunale.

ART. 14 - Altre garanzie ed impegni

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

14.2 Le imprese incaricate di eseguire le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere in possesso delle necessarie qualifiche che saranno attestate tramite certificazione SOA; 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. Tutte le attestazioni e certificazioni di cui sopra dovranno essere consegnate all'Amministrazione del Comune di Carpi prima dell'inizio dei lavori.

14.3 Nel caso di informativa interdittiva a carico della ditta aggiudicataria dell'appalto di esecuzione delle opere il committente dovrà risolvere unilateralmente il relativo contratto d'appalto e/o fornitura.

14.4 Il Soggetto Attuatore si impegna a manlevare e garantire 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.

14.5 Ove il Soggetto Attuatore o suoi aventi causa si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune potrà, previa diffida ad adempiere entro un congruo e ragionevole termine in funzione degli interventi da attuarsi, 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.

14.6 Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare 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.

14.7 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.

14.8 Tutte le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In ogni caso 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.

ART. 15 - Collaudo delle opere.

15.1 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.

15.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a dare comunicazione scritta al Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere, allegando:

- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune distinti fra verde pubblico, parcheggi ed ulteriori dotazioni territoriali ed ambientali;
- le dichiarazioni di conformità e tutta la documentazione di legge delle opere necessarie per il successivo collaudo;
- tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

15.3 In particolare in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, dovrà essere allegata tutta la documentazione indicata nell'apposito modulo di richiesta predisposto dal Servizio Pianificazione e Sviluppo urbanistico, fornendo adeguata certificazione che garantisca i requisiti tecnici ed ambientali dei materiali utilizzati, nonché

prestazioni conformi all'utilizzo cui essi sono stati destinati; nello specifico 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 Md' ed Md'' 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 conglom. bituminoso previsto in progetto (base o binder)) e adeguatamente costipati (rapporto Md'/Md'' $\geq 0,45$, 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 69/78 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. 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.

15.4 Il Comune, ricevuta la comunicazione di cui al precedente comma 15.2 dovrà entro i successivi trenta giorni, predisporre una visita per constatare l'avvenuta ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dal Soggetto attuatore;

15.5 L'Amministrazione ha la facoltà di nominare il collaudatore mentre le spese di collaudo tecnico-funzionale e tecnico-amministrativo in corso d'opera e/o finale delle opere di urbanizzazione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore" sia per quanto attiene le prestazioni professionali del collaudatore che le spese occorrenti al collaudo stesso. Tutte le spese inerenti il collaudo così come le parcelle professionali saranno corrisposte dal Soggetto Attuatore all'Amministrazione Comunale la quale provvederà ai relativi pagamenti.

15.6 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 enti (reti di

distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, fognature) ed a richiederne il collaudo, che dovrà avvenire entro i 180 giorni successivi. 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.

15.7 L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, di una delle parti, con atto notarile dedicato, entro 90 giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

15.8 L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dal Comune previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici ed il Soggetto attuatore si impegna ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Pianificazione Urbanistica e senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi delle garanzie previste in Convenzione.

15.9 Il Comune si riserva la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico delle opere in c.a./acciaio favorevole.

15.10 In tali ipotesi resta inteso che il completamento delle operazioni di collaudo resta a carico del Soggetto attuatore che ne è responsabile ed il trasferimento di proprietà delle opere al Comune rimane condizionato al collaudo definitivo delle stesse.

15.11 A lavori eseguiti e dietro richiesta del Soggetto Attuatore il Comune, 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 assicurativa di cui all'art. 14.7 successivamente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree ed opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale libererà le garanzie fideiussorie prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

15.12. Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al Comune anche l'onere della manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sulla relativa esecuzione (art. 1669 Codice Civile).

15.13 Trascorsi 3 (tre) mesi dall'ultimazione dei lavori senza che il Comune abbia provveduto ad effettuare il predetto collaudo oppure non abbia dato comunicazione degli impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree, gli stessi saranno ceduti in ogni caso al Comune dal Soggetto attuatore.

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

I rilascio dei titoli abilitativi di costruzione, relativi ai singoli lotti interni al comparto in oggetto, è subordinato a:

- a) alla stipula della presente Convenzione;
- b) alla presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria;

ART. 17 - 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 dei soggetti attuatori e/o loro aventi causa.

ART. 18 – Responsabilità dell'operatore - Sanzioni

18.1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore.

18.2 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. 6.4.

ART. 19 – Trascrizioni, spese e benefici fiscali

19.1 La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto attuatore, prima del rilascio del Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori relativi alla lottizzazione.

19.2 Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Soggetto attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

19.3 Saranno a carico del Soggetto attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

ART. 20 – Clausole finali

20.1 Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

20.2 Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Modena.