

Proposta di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA -
Dr. NORBERTO CARBONI

Propone alla Giunta del Comune l'approvazione della seguente deliberazione:

OGGETTO: "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in Via Pola - Variante" Approvazione.

Premesso che:

- Il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in via Pola - Variante" è stato approvato con Deliberazione Consiliare n°55 del 14 aprile 2011, divenuta esecutiva in data 30 aprile 2011;
- con determina dirigenziale n.731 del 21/10/2014 sono state effettuate delle precisazioni relative alla proprietà ed alla consistenza catastale delle aree interessate dal piano particolareggiato;
- in data 22/10/2014, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano, con atto a ministero Notaio Dott. Carlo Camocardi, repertorio n°2398/1281, tra il Comune di Carpi ed i Sigg.ri:

1) "**GANDOLFI NUNZIO S.R.L.**", con sede legale in Carpi (MO), Via Aldo Moro n. 9/C, capitale sociale euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento/00), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 308522 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02517750366, società proprietaria dei mappali: **2, 10, 93, 96 sub 1 e 2, 97, 129, 131, 132, 140**, per una superficie di mq 19.709;

2) "**EDILVERA SRL**", con sede legale in Carpi (MO), Via Aldo Moro n. 9/C, capitale sociale euro 51.480,00 (cinquantunomila quattrocentoottanta/00), interamente

versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 219336 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01491800361, proprietaria del mappale: **147**, per una superficie di mq 7.423;

3) **SALTINI SERGIO** nato a Gonzaga (MN) il giorno 30 settembre 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/A, codice fiscale SLT SRG 47P30 E089W, vedovo, pensionato e **SALTINI GIANCARLO** nato a Pegognaga (MN) il giorno 5 maggio 1953, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1, codice fiscale SLT GCR 53E05 G417G, coniugato in comunione dei beni, pensionato, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **160**, per una superficie di mq 8.938;

4) **NOFRONI ALFREDO** nato a Mirandola (MO) il giorno 9 aprile 1949, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Don Luigi Sturzo n. 78, codice fiscale NFR LRD 49D09 F240M, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, e **DE LUCA NADIA** nata a San Giorgio del Sannio (BN) il giorno 20 gennaio 1948, con residenza e domicilio fiscale Carpi (MO), Via Don Luigi Sturzo n. 78, codice fiscale DLC NDA 48A60 H894I, pensionata, coniugata in regime legale di comunione dei beni, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **94**, per una superficie di mq 1.290;

5) **SALARDI ANTONIO** nato a Rio Saliceto (RE) il giorno 15 agosto 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Staffette Partigiane n. 66, codice fiscale SLR NTN 47M15 H298D, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, e **DE LUCA EDDA** nato a San Giorgio del Sannio (BN) il giorno 2 gennaio 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Staffette Partigiane n. 66, codice fiscale DLC DDE 47A42 H894D, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **95**, per una superficie di mq 1.553;

6) **PAGLIUCA TONINO** nato a Carpi (MO) il giorno 3 luglio 1955, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Piazzale Ramazzini n. 9, codice fiscale PGL TNN 55L03 B819G, coniugato in regime di separazione dei beni, impiegato, e **PAGLIUCA PAOLO** nato a Carpi (MO) il giorno 2 settembre 1951, con residenza e domicilio

fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/B, codice fiscale PGL PLA 51P02 B819S, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, proprietari in parti uguali tra loro dei mappali: **11, 154** per la quota di 1080/5760, **162**, per una superficie di mq 2.719;

7) **PAGLIUCA ANNA MARIA** nata a Carpi (MO) il giorno 18 giugno 1956, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Gilioli n. 40, codice fiscale PGL NMR 56H58 B819H, disoccupata, coniugata in regime legale di comunione dei beni, proprietaria del mappale: **9, 154** per la quota di 270/5760 (totale superficie accorpata con quella relativa al punto 8);

8) **PAGLIUCA SILVANA** nata a Carpi (MO) il giorno 28 luglio 1952, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/B, codice fiscale PGL SVN 52L68 B819K, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, proprietaria del mappale: **133, 154** per la quota di 270/5760, per una superficie totale con la proprietà di cui al punto 7) di mq 2204;

9) **VACCARI EMANUELA** nata a Carpi (MO) il giorno 20 giugno 1959, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Bezzecca n. 29, codice fiscale VCC MNL 59H60 B819S, coniugata in regime legale di comunione dei beni, impiegata, e **BOSI ALFIERO** nato a Soliera (MO) il giorno 8 aprile 1950, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Bezzecca n. 29, codice fiscale BSO LFR 50D08 I802L, artigiano, coniugato in regime legale di comunione dei beni, proprietari in parti uguali tra loro dei mappali: **4, 128, 130** per una superficie di mq 1169;

10) **VANDELLI VAINO** nato a Modena (MO) il giorno 12 luglio 1950, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Toniolo n. 10, codice fiscale VND VNA 50L12 F257W, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, e **BRUNETTI PATRIZIA** nata a Campagnola Emilia (RE) il giorno 13 luglio 1952, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Toniolo n. 10, codice fiscale BRN PRZ 52L53 B499A, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **98** per una superficie di mq 846;

11) "**COMPARTO VIA POLA SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA**" con sede legale in Carpi (MO), Via Cavallotti n. 33, capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 397594 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03548720360, proprietaria del mappale **154** per la quota di 3060/5760;

12) "**SOCIETA' AGRICOLA COLLEFIORITO s.s.**" con sede legale in Carpi (MO), Via Curta Santa Chiara n. 10, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 304406 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02456840368, proprietaria dei mappali **157, 155, 159** per la quota di 1/2;

13) **BARBI PIA TERESA**, nata a Carpi il giorno 20 settembre 1924, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Lago di Bracciano n. 60, codice fiscale BRB PRS 24P60 B819P, vedova, pensionata, **159** per la quota di 1/2, per una superficie totale con la proprietà di cui al punto 12) di mq 13383;

Preso atto che i terreni esplicitati in premessa, per un totale di superficie catastale di mq 59.313,70 sono tutti facenti parte del comparto B/16, ma che risulta effettivamente costituito da mq 59.773,70, come da superficie rilevata ed assunta nella Variante in oggetto quale Superficie Territoriale d'intervento;

Vista la domanda di Variante al Piano Particolareggiato convenzionato, pervenuta in data 03/02/2015 Prot.n.4612 e le successive integrazioni della documentazione, in atti al Prot.35856 del 30/07/2015 ed al Prot.60974 del 11/12/2015 e Prot.62733 del 21/12/2015, presentate dai soggetti attuatori del comparto richiamati in premessa;

Preso atto che la Variante al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in via Pola - Variante" consiste in:

- Modifica della disposizione e accorpamento di lotti rispetto al progetto previsto nel P.P. approvato;

- Accorpamento e modifica della destinazione d'uso dei lotti residenziali indicati nel P.P. approvato con il numero 12, 13 e 14 con la definizione di un unico lotto individuato con il n.5, avente funzione terziaria di integrazione con la residenza e ricadente nella destinazione d'uso U2/2 "Medio piccole strutture di vendita del settore alimentare, per una superficie di vendita ammissibile pari a 950 mq;
- Modifica e variazione delle aree pubbliche destinate a marciapiedi, accessi carrai, aiuole, sedi stradali e relative reti sia a servizio delle urbanizzazioni che delle aree da cedere, nonché della sistemazione delle aree di verde pubblico e del posizionamento essenze arboree ed arbustive, localizzate tutte nelle aree di verde pubblico, con indicazione degli alberi ed arbusti esistenti che si intendono mantenere, compreso la siepe esistente lungo la Via Pola Esterna;
- Integrazione del sistema ciclopedonale previsto nel comparto con un sovrappasso pedonale, proposto dalla proprietà, che permetterà di collegare il comparto con il tratto di ciclopedonale esistente proveniente da Via Lago di Bolsena e con il sottopasso pedonale di Via Lago di Bracciano attraverso la scalinata esistente; l'intervento verrà realizzato in area extracomparto, come individuato negli elaborati progettuali, con oneri e spese a carico dei soggetti attuatori del comparto;

Preso atto che:

- le integrazioni prodotte in data 11/12/2015 Prot. 60974 sono state elaborate su richiesta specifica del Servizio Urbanistica del Comune in atti al Prot.58445 del 27/11/2015; le modifiche richieste d'ufficio sono state proposte a seguito di verifiche effettuate sugli atti presenti nell'archivio storico del Comune di Carpi, da tali ricerche si è appurato che il tratto di strada vicinale della Via Pola Esterna, non asfaltato, presente nel comparto è di proprietà pubblica, pertanto è stato prescritto di escludere dal dimensionamento complessivo del piano la superficie della strada e di salvaguardare nella sistemazione viabilistica di progetto la funzione originaria di collegamento della stessa;

- gli elaborati progettuali ricevuti ad integrazione in data 11/12/2015 Prot. 60974 ottemperano a quanto richiesto, in quanto viene salvaguardata la funzione originaria di collegamento della strada con la sua precisa identificazione e valorizzazione come area di sedime di un tratto di pista ciclopedonale;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 18/12/2015, Prot. n°62468, attestante che **l'avviso di deposito** della documentazione relativa al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in via Pola - Variante” ai sensi e per gli effetti della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/2009, è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n°91, lasciandolo in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni, nel periodo **dal 05/08/2015 al 03/10/2015**, essendone stata data contestualmente comunicazione sul sito del Comune di Carpi – Amministrazione Trasparente - e sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 05/08/2015;

Preso atto che la documentazione relativa alla Variante al piano particolareggiato in oggetto è stata inviata per il parere di competenza ai seguenti organi ed enti:

- A.R.P.A. - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola in data 27/08/15, Prot. n°40293;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 27/08/15, Prot. n°40.289;
- Provincia di Modena 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale in data 27/08/2015, Prot. 40.285;
- Servizio Lavori Pubblici ed Infrastrutture del Comune di Carpi in data 29/08/2015, in atti al Prot.40783 e successiva richiesta in data 14/12/2015 Prot. 61250, relativa alle integrazioni prodotte in data 11/12/2015 Prot.60974;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 18/12/2015, Prot. n.62470 attestante che la documentazione relativa al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in via Pola - Variante”, è stata regolarmente depositata presso la Segreteria Generale del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n° 91 e presso il Settore A/9, Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, Via Peruzzi, n° 2, per i prescritti sessanta giorni, nel periodo **dal 05/08/2015 al 03/10/2015 compreso**, periodo in cui chiunque ha potuto prendere visione del piano in tutti i suoi elementi, e che, entro i termini di deposito degli atti, è pervenuta la seguente osservazione:

- Istanza in atti al Prot. 47027 del 03/10/2015 presentata da privati cittadini **(Allegato A)**;

Ritenuto di controdedurre all'osservazione pervenuta nei termini di legge, come di seguito riportato:

In data 3 ottobre 2015 prot. 47027 è stata presentata un'osservazione a firma di tre cittadini carpigiani. L'osservazione in oggetto, allegata all'atto deliberativo, esprime dissenso per l'attuazione del comparto B/16 nonché per la realizzazione di un centro commerciale.

Considerato il tema dell'osservazione si ritiene che non sia strettamente pertinente all'oggetto della variante al piano particolareggiato B/16, poiché non entra nel merito della proposta progettuale, ma contesta la destinazione urbanistica dell'area stessa con le relative destinazioni d'uso in essa ammissibili.

Al riguardo si ricorda che tale ambito di trasformazione è stato inserito con la Variante generale al PRG vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30 aprile 2002. Si tratta pertanto di strumento attuativo della previsione di Piano regolatore generale vigente e per tale motivo una prima proposta progettuale era già stata approvata in data 14 aprile 2011 con atto consiliare n. 55. Pertanto la proposta che la Giunta Comunale si accinge ad approvare altro non è che una variante ad un piano particolareggiato già approvato. Per quanto riguarda il centro commerciale

trattasi di struttura commerciale medio-piccola con finalità di integrazione con altri servizi destinati alla funzione abitativa principale.

Pertanto, considerato quanto riportato, si ritiene di respingere l'osservazione proposta in quanto non sussistono le condizioni per procedere alla revoca di diritti già acquisiti dai soggetti attuatori e già confermati con precedenti atti.

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 01/12/2015, verbale n°20;

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°47447 del 06/10/15, con la quale l'Agenzia esprime parere favorevole, formulando osservazioni/riserve di carattere ambientale (**Allegato B**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n. 53688 del 03/11/2015 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole con osservazioni e prescrizioni di carattere igienico sanitario (**Allegato C**);

Vista la comunicazione pervenuta dalla Provincia di Modena in atti al Prot.54132 del 05/11/2015, contenente alcuni rilievi ed osservazioni inerenti la realizzazione della Variante al piano (**Allegato D**);

Vista la comunicazione pervenuta dal Servizio Lavori Pubblici – Infrastrutture in atti al Prot.n.62666 del 21/12/2015 ad integrazione del precedente parere in atti al Prot.53762 del 04/11/2015, contenente osservazioni e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione del comparto (**Allegato E**);

Preso atto che la Variante al piano attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme al vigente Piano Regolatore Generale, così come da elaborati presentati in data 03/02/2015 Prot.n.4612 e modificati, su richiesta del Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune di Carpi con successive integrazioni della documentazione in

atti al Prot. 35856 del 30/07/2015 ed al Prot. 60974 del 11/12/2015, tutti a firma dott. Ing. Massimo Barbi;

Dato atto che copia in formato elettronico degli elaborati progettuali della Variante è stata trasmessa per conoscenza alla Commissione Consiliare competente;

Viste:

- la Legge n°1150 del 17/08/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n°47 del 07/12/78 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale n°46 del 30/11/88, come modificato dalla L.R. n°20 del 24/03/03 e ss. mm. e ii ;
- la Legge Regionale n°20 del 24/03/00 ed in particolare l'art.41, comma 2', punto a) e l'art.42, 1' e 2' comma e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge n°106 del 12/07/2011 che ha convertito in legge il decreto legge n°70 del 13/05/2011;
- il vigente Piano Regolatore Generale "P.R.G. 2000" approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, come modificato dalle successive varianti specifiche recepite nell'Elaborato aggiornato e coordinato" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°589 del 29/08/2015;
- la Legge n.98 del 09/08/2013 e nello specifico l'art.30, comma 3 bis;

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

Richiamate le disposizioni di cui all'art. 5 – *Costruzioni private* - dello stesso decreto convertito, le quali, in particolare, al comma 13, lettera b) stabiliscono che:

“l’approvazione dei piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, rientra nelle competenze della Giunta Comunale;

Richiamata la deliberazione della Giunta Regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, concernente “*Indicazioni applicative in merito alle disposizioni di cui all’articolo 5 del decreto legge n. 70/2011, convertito con modificazioni dalla L.106/2011, in materia di titoli abilitativi edilizi e di riqualificazione incentivata delle aree urbane*”, nello specifico:

- *Quanto alla seconda previsione, inerente la competenza della Giunta comunale per l’approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico generale vigente, si rileva che ... Tale deroga risulta peraltro non in contrasto con le previsioni legislative regionali sul procedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi di cui all’articolo 35 della L.R. 20/2000.*

...Omissis ...

Si specifica inoltre che ..., la stessa norma trova applicazione per i Piani Particolareggiati, di cui alla legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47, e per gli omologhi strumenti urbanistici attuativi, che non comportino modificazioni dei vigenti Piani Regolatori Generali (PRG).

Considerato che la richiamata disposizione di cui all’art. 5, comma 13, lettera b), del Decreto Legge in oggetto interagisce direttamente con la vigente disciplina urbanistica regionale, in particolare con le disposizioni di cui alla L.R. 20/2000, come modificata ed integrata;

Ritenuto che, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, l’approvazione della Variante oggetto della presente deliberazione sia di competenza della Giunta Comunale, come ratificato dalla delibera di Giunta Comunale n°80 del 05/07/2012, esecutiva dal 27/07/2012;

Adempiuto a quanto prescritto dall’Art.49, comma 1^ del D.Lgs. 18/08/00 n° 267;

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

1 - Di accogliere le condizioni poste nel parere favorevole dell'AUSL all'approvazione della Variante al piano attuativo in oggetto, in atti al Prot. n. 53688 del 03/11/2015, consistenti in:

Rete viaria e Mobilità ciclabile e/o pedonale

Per migliorare la sicurezza in generale ed in particolare quella dell'utenza debole (pedoni e ciclisti) si consiglia di prevedere una velocità controllata (30 km/h) nelle strade di comparto.

Nelle intersezioni tra piste ciclopedonale e strade di comparto, per non ingenerare equivoci sui diritti di precedenza occorre che prima di ogni passaggio solo pedonale (cioè senza diritto di precedenza per la ciclabile identificata con i cd "quadrotti") sia prevista su entrambi i lati una segnaletica adeguata (C.06) che indichi la fine del percorso ciclabile.

Per i percorsi pedonali usati dalle persone con problemi di mobilità si propone l'uso di materiali e di modalità di posa tali da non presentare asperità, rugosità o fessure tali da costituire inciampo o difficoltà di transito.

SISTEMA DEL VERDE

Lo spazio a verde deve essere polifunzionale, adeguato a tutte le fasce di età, con l'inserimento di adatte funzioni ricreative soprattutto per il tempo libero dei bambini tramite la dotazione di alcune strutture di gioco e l'inserimento di aree di sosta e parcheggio bici.

Per quanto riguarda l'aspetto di manutenzione dello spazio verde - se non già previste - occorre promuovere convenzioni per la gestione degli spazi verdi affidata alla popolazione residente nel quartiere.

In considerazione dell'estensione dell'area a verde e del grado di piantumazione prevedibile, si consiglia la scelta di varietà vegetali che presentino minori controindicazioni dal punto di vista allergenico od il loro posizionamento nelle zone a margine dell'edificazione.

A scopo indicativo si consiglia la consultazione della specifica pagina informativa dell'ARPA (rilevabile sul sito web: www.arpa.emr.it) riguardante l'azione svolta dalla stessa Agenzia in ambito di monitoraggio dei pollini e la prevenzione delle allergie.

BIOEDILIZIA e RISPARMIO ENERGETICO E CLIMATIZZAZIONE

Nelle NTA allegata alla Variante in esame mancano riferimenti relativi alla attuazione delle norme sul risparmio energetico. Si ribadisce la necessità di garantire l'efficienza energetica degli insediamenti attraverso l'uso di fonti energetiche rinnovabili e adottare tecniche architettoniche di risparmio energetico e di riduzione degli inquinanti.

Nella successiva progettazione degli edifici, dovranno risultare definiti sia l'entità che le modalità delle realizzazioni garantendo il raggiungimento di livelli minimi prestazionali confrontabili con i riferimenti previsti dalla normativa vigente.

RACCOLTA RIFIUTI

Si consiglia di spostare l'attraversamento pedonale collocato in via Lago di Molveno attualmente posto a fianco della piazzola di raccolta dei rifiuti, per migliorare la visibilità sia dei pedoni che dei conduttori di veicoli a motore (motoveicoli, autoveicoli, ecc).

Si evidenzia inoltre la presenza di una difformità tra quanto riportato nelle planimetria (05v e 12v) dove viene indicata la presenza di tre piazzole e quanto dichiarato nella Relazione, che a pagina 11, riporta la presenza di sole due piazzole.

RECUPERO ACQUE METEORICHE ED USI COMPATIBILI

Anche per il recupero acque meteoriche preme evidenziare una carenza nelle indicazioni fornite dalle NTA allegate: infatti l'assenza o la presenza di opere di captazione e stoccaggio di acque meteoriche nonché l'effettivo dimensionamento delle stesse, possono ripercuotersi sul dimensionamento dei sistemi a rete specifici (fogne acque bianche e recettore finale).

Nel caso di presenza di accumuli di acqua piovana e reti duali si precisa che dovranno essere

adottati anche i dovuti metodi necessari ad una corretta gestione dei manufatti tali da evitare le esalazioni moleste imputabili allo stoccaggio idrico o la proliferazione di insetti ed altri animali nello stesso ambiente.

In caso di utilizzo delle acque piovane anche all'interno degli edifici, dovrà essere documentata la realizzazione di una doppia rete idrica distributiva potabile \ non potabile fisicamente disgiunte l'una dall'altra e facilmente identificabili.

La dispersione in loco di acque meteoriche derivanti da superfici impermeabili, non dovranno in alcun caso determinare impaludamenti o ristagni di acque per tempi superiori agli eventi meteorici di origine.

ALTRE COMUNICAZIONI

Per quanto riguarda la presenza di una linea elettrica e relativa cabina all'interno del comparto, si precisa che l'aggiornamento della normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico ha modificato i valori di riferimento dei livelli di esposizione indicando per l'obiettivo di qualità 3,0 uT anziché 0,2 uT previsti dalla legge R.E.R. n°30/2000 ora abrogata.

Nel caso di interventi edilizi o di definizione degli strumenti urbanistici, è rimandato al proprietario o al gestore della linea elettrica esprimere la valutazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) che dovrà essere mantenuta ai fini del rispetto dell'obiettivo di cui sopra.

Ne consegue che all'atto della presentazione dei progetti, siano essi riferiti agli interventi di edificazione di fabbricati o alla realizzazione di OUP, alla documentazione deve essere allegata la valutazione del gestore della linea elettrica che attesti la conformità dell'intervento nei confronti dei corridoi di rispetto della linea in questione.

2 - Di accogliere le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°47447 del 06/10/15, che consistono nelle seguenti osservazioni di carattere ambientale:

Collettori fognari

Per quanto concerne la rete drenante di comparto, preso atto che la progettazione contempla la realizzazione di linee separate per le acque nere e per le acque meteoriche, è da intendersi progettualmente vincolante:

– il corretto dimensionamento della fognatura delle acque bianche per assicurare il criterio dell'invarianza idraulica imposto dal Consorzio BPMS sul recapito finale nel corpo ricettore denominato "Diversivo Fossa Nuova Cavata";

– l'attuazione delle opere prescritte dall'Ente Gestore del sistema fognario e depurativo (parere AIMAG SpA prot.5393 del 17/07/2015);

Inoltre, come indirizzo di carattere generale, si ritiene necessario che nell'ambito dei successivi procedimenti edilizi siano preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5 "criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenanti), come ad esempio l'uso irriguo per l'area verde presente all'interno del comparto.

Tutela dall'inquinamento acustico

L'area del comparto è inclusa in una UTO assegnata, dalla vigente classificazione acustica comunale, alla **Classe acustica III – area mista** di cui al DPCM 14.11.1997, ad eccezione della fascia di rispetto di trenta metri attigua alla linea ferroviaria che è stata attribuita alla **Classe IV**.

Relativamente la compatibilità acustica, si rileva che l'area interessata dal comparto B16 può essere suddivisa in due macro aree dalle caratteristiche acustiche differenti: la prima, prossima a Via Pola Esterna, risulta maggiormente esposta al rumore ferroviario della infrastruttura MO-VR; la seconda, inserita tra la ferrovia e le infrastrutture stradali (Via Pola, Via Lago di Bracciano e Via Lago di Molveno), si mostra invece più influenzata dal rumore prodotto dal traffico veicolare circolante sulle strade, sia di giorno che di notte.

Infatti, i dati acustici ottenuti dal monitoraggio (eseguito in 3 diverse postazioni nel periodo luglio settembre 2009) evidenziano che il clima acustico dell'area si attesta al di sopra dei valori limite di zona (pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte), con particolari criticità nel periodo di riferimento notturno.

Per il conseguimento dei predetti limiti, nello studio previsionale sono stati pertanto individuati interventi di contenimento e abbattimento del rumore in fregio all'infrastruttura ferroviaria e viaria, con le caratteristiche tecniche costruttive descritte nella tav. 21v "*clima acustico e barriere acustiche*".

Al riguardo, tenuto conto che le suddette opere di mitigazione del rumore dovranno assicurare dei benefici acustici per far rientrare la rumorosità entro i limiti previsti dalla classe III (da intendersi comunque vincolanti per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali), si ritiene che l'approvazione del Piano debba essere quanto meno subordinata a:

1. l'intervento edilizio per la realizzazione delle barriere acustiche dovrà essere condotto seguendo tutti i criteri costruttivi/prestazionali (per il conseguimento in opera dei livelli di abbattimento previsti) impartiti dal tecnico competente in acustica, da attestare anche a lavori ultimati previa relazione tecnica di collaudo finale e/o asseverazione da parte del progettista;
2. le opere di mitigazione del rumore dovranno essere completate prima del rilascio dei titoli abitativi per i nuovi edifici;
3. per l'edificabilità di unità abitative al 3° e 4° piano, sia per le tipologie edilizie previste sul fronte delle infrastrutture stradali che quelle prossime alla ferrovia, che

non beneficeranno del contenimento del rumore da parte della barriera acustica, dovranno essere individuate ulteriori opere di mitigazione acustica (asfalti fonoassorbenti, balconi, terrazzi, ecc...) che si rendessero necessarie per il rispetto dei limiti imposti dalla classificazione acustica comunale, in allegato ai vigenti strumenti urbanistici.

Per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno comunque essere rispettati anche i requisiti tecnico costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalla specifica norma di riferimento (DPCM 05.12.1997).

Inoltre, pur in assenza di specifica normativa di riferimento a carattere nazionale, appare opportuno che in fase esecutiva vengano adottate soluzioni tecniche migliorative del comportamento vibrazionale degli edifici di nuova realizzazione, al fine di evitare, quanto più possibile il trasferimento delle vibrazioni provocate dai transiti dei treni alle fondazioni dei fabbricati.

Relativamente all'insediamento delle attività consentite dalle norme urbanistiche, nel lotto destinato a funzione terziaria di integrazione con la residenza (medio piccole strutture di vendita del settore alimentare), nel caso sia prevista l'installazione di sorgenti sonore potenzialmente rumorose (UTA, gruppi frigo, attrezzature, ecc..), si ritiene vincolante che in sede progettuale (PdC, SCIA ecc.) sia presentata idonea documentazione previsionale d'impatto acustico, attestante il rispetto dei valori limite d'immissione (diurni e notturni) e dei valori d'immissione differenziale nei confronti dei locali destinati ad uso abitativo. Nel merito, per mantenere le condizioni di compatibilità acustica nei confronti delle residenze, si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio individui la localizzazione degli impianti tecnologici (riscaldamento e raffrescamento) all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.

Terre e rocce da scavo / materiali provenienti da demolizioni e riporto

Per quanto concerne le terre da scavo derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi esportati e riutilizzati nell'area del comparto; si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo in un sito diverso da quello di produzione - purchè siano rispettate le condizioni previste al comma 1 dell'art. 41 bis del DL 24 giugno 2013 n. 69 convertito con modifiche nella legge n. 98 del 9 agosto 2013 - potrà avvenire solo previa presentazione all'Autorità Competente (ARPA e Comune) di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesti i requisiti di sottoprodotto.

I materiali di riporto riciclati da rifiuti, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Inquinamento luminoso

Gli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), dovranno risultare conformi anche ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. n° 19 del 29.09.2003 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive/circolari applicative.

3 - Di accogliere le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Provincia in atti al Prot.54132 del 05/11/2015, contenente alcuni rilievi ed osservazioni inerenti la realizzazione del piano, dando atto che trattasi di prescrizioni già inserite nella convenzione iniziale o previste dalla normativa vigente che diventano cogenti al rilascio dei permessi di costruire dei singoli fabbricati, per quanto riguarda i punti A), B), C) consistenti in:

Considerato che il comparto oggetto di variante ricade all'interno del limite delle aree caratterizzate da invarianza idraulica (art.11 PTCP2009) e considerato che il progetto prevede la parziale impermeabilizzazione di aree attualmente agricole, determinando, di conseguenza, la diminuzione dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, con conseguente aumento delle portate in uscita:

- A) *si ritiene necessario il rispetto del principio dell'invarianza idraulica attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene e di idonei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia.*
- B) *Si raccomanda di dare attuazione alle disposizioni del PTCP 2009 (Allegato alle NTA 1.8, comma 2.b.1.1) relative al risparmio idrico, con particolare riferimento al riutilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e delle acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio ed apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc);
Si rammenta, infine, la necessità di rispettare le disposizioni del PTCP2009 in materia di sostenibilità energetica degli insediamenti (art.85);*
- C) *valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (in special modo per l'edificio a destinazione commerciale);*

4 - Di non accogliere la prescrizione contenuta nel parere rilasciato dalla Provincia in atti al Prot.54132 del 05/11/2015, contenente alcuni rilievi ed osservazioni inerenti la realizzazione del piano, per quanto riguarda il punto D), consistente in:

- D) *Alimentazione termica degli edifici attraverso le reti di teleriscaldamento con cogenerazione o rigenerazione come opzione prioritaria*

Poiché in prossimità dell'ambito di trasformazione B16 non esistono impianti di teleriscaldamento, si prescrive quindi il ricorso all'applicazione di altri sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia;

5 - Di accogliere le osservazioni/prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot. 62666 dell'21/12/2015, prescrivendo che ad esse dovrà essere adeguato il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, che consistono in:

Infrastrutture stradali

Sono state recepite le richieste come da parere del 26-10-2015

Illuminazione pubblica

Sono state recepite le richieste come da parere del 26-10-2015 eccetto i seguenti punti (*si fa riferimento al punto seguente*):

- la Relazione generale, deve descrivere in dettaglio l'impianto d'illuminazione da realizzare anche con opportuni elaborati grafici;
- dovrà essere redatto il Piano di manutenzione, che ha come fine quello di predisporre per tutta la durata dell'impianto, il mantenimento nel tempo delle caratteristiche di funzionalità della struttura;
- dovrà essere prodotta la Dichiarazione di Conformità del Progetto alla LR 19/2003 e alla Direttiva applicativa di cui all'ALLEGATO H della nuova Direttiva;
- il progetto dovrà contenere la Relazione di calcolo dei consumi e dei risparmi energetici ottenibili (art. 9 par. 3h).

Verde pubblico

Sono state recepite le richieste come da parere del 26-10-2015 eccetto i seguenti punti:

- nel computo metrico estimativo delle opere di verde pubblico rimangono incongrui i prezzi per la fornitura e posa degli alberi e degli arbusti ornamentali (decisamente sottostimati); è prevista inoltre la fornitura di arbusti ornamentali in vaso diam.10, mentre le Linee Guida Comunali prevedono un dimensione minima di fornitura vaso diam.18;
- per le essenze arboree di *Carpinus betulus* e *Zelkova carpinifolia* è necessario prevedere la forma fastigiata o colonnare, con un unico apice vegetativo di riferimento;
- Per quanto riguarda l'impianto irriguo, la sola indicazione di due linee principali e del loro percorso nella tavola generale del verde, non è sufficiente per rilevare la congruità della portata d'acqua in relazione al n° di alberi ed arbusti da irrigare; devono quindi essere rappresentati anche i diversi settori, in numero adeguato, e le derivazioni di ala gocciolante che, dalle linee principali, alimentano alberi ed arbusti; i pozzi a camicia da cui si prevede di attingere l'acqua per l'irrigazione possono risultare inadeguati al fabbisogno idrico complessivo della nuova realizzazione; in questo caso si rende necessaria una relazione-studio col calcolo del fabbisogno idrico del parco; in alternativa si può orientare la scelta verso

l'allacciamento alla rete idrica oppure la realizzazione di pozzi artesiani; per la definizione di quanto sopraccitato s'invita a contattare direttamente il Servizio Verde Pubblico.

Per quanto non espressamente evidenziato (particolari, dettagli costruttivi, materiali, pacchetti stradali, modalità esecutive, ecc..), si ricorda che ci si dovrà attenere a quanto definito nelle linee guida comunali approvate.

6 - Di dare atto che per quanto riguarda il parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot.62666 dell'21/12/2015 in data 21/12/2015 Prot.62733 è stata prodotta la seguente integrazione:

- Relazione Tecnica Impianto di Pubblica Illuminazione – Calcoli di verifica illuminotecnica - Piano di manutenzione;

7 - Di controdedurre all'osservazione presentata, in atti al Prot. 47027 del 03/10/2015 a firma di alcuni cittadini carpigiani di cui all'**Allegato A)**, nei seguenti termini:

In data 3 ottobre 2015 prot. 47027 è stata presentata un'osservazione a firma di tre cittadini carpigiani. L'osservazione in oggetto, allegata all'atto deliberativo, esprime dissenso per l'attuazione del comparto B/16 nonché per la realizzazione di un centro commerciale.

Considerato il tema dell'osservazione si ritiene che non sia strettamente pertinente all'oggetto della variante al piano particolareggiato B/16, poiché non entra nel merito della proposta progettuale, ma contesta la destinazione urbanistica dell'area stessa con le relative destinazioni d'uso in essa ammissibili.

Al riguardo si ricorda che tale ambito di trasformazione è stato inserito con la Variante generale al PRG vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30 aprile 2002. Si tratta pertanto di strumento attuativo della previsione di Piano regolatore generale vigente e per tale motivo una prima proposta progettuale era già stata approvata in data 14 aprile 2011 con atto consiliare n. 55. Pertanto la proposta che la Giunta Comunale si accinge ad approvare altro non è che una variante ad un piano particolareggiato già approvato.

Per quanto riguarda il centro commerciale trattasi di struttura commerciale medio-piccola con finalità di integrazione con altri servizi destinati alla funzione abitativa principale.

Pertanto, considerato quanto riportato, si ritiene di respingere l'osservazione proposta in quanto non sussistono le condizioni per procedere alla revoca di diritti già acquisiti dai soggetti attuatori e già confermati con precedenti atti.

8 - Di approvare, ai sensi dell'Art.25 della Legge Regionale n°47/78 e ss.mm., secondo le procedure di cui alla Legge n°106 del 12/07/2011, la Variante al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in via Pola - Variante” consistente in:

- Modifica della disposizione di alcuni lotti e accorpamento di altri rispetto al progetto previsto nel P.P. approvato;
- Accorpamento e modifica della destinazione d'uso dei lotti residenziali indicati nel P.P. approvato con il numero 12, 13 e 14 con la definizione di un unico lotto individuato con il n.5, avente funzione terziaria di integrazione con la residenza e ricadente nella destinazione d'uso U2/2 “Medio piccole strutture di vendita del settore alimentare”, per cui è prevista una superficie di vendita ammissibile pari a 950 mq;
- Modifica e variazione delle aree pubbliche destinate a marciapiedi, accessi carrai, aiuole, sedi stradali e relative reti sia a servizio delle urbanizzazioni che delle aree da cedere, nonché della sistemazione delle aree di verde pubblico e del posizionamento essenze arboree ed arbustive, localizzate tutte nelle aree di verde pubblico, con indicazione degli alberi ed arbusti esistenti che si intendono mantenere, compreso la siepe esistente lungo la Via Pola Esterna;
- Integrazione del sistema ciclopedonale previsto nel comparto che permette il collegamento delle singole aree, che verranno edificate da Sud a Nord, con un sovrappasso pedonale, proposto dalla proprietà, che permetterà di collegare il comparto con il tratto di ciclopedonale esistente proveniente da Via Lago di Bolsena e con il sottopasso pedonale di Via Lago di Bracciano attraverso la scalinata esistente; l'intervento verrà realizzato in area extracomparto, come individuato negli elaborati progettuali, con oneri e spese a carico dei soggetti attuatori del comparto;

modifiche tutte illustrate e come meglio risulta dai seguenti elaborati presentati su supporto cartaceo ed informatico:

Elaborati Approvati con Determina Dirigenziale n. 731/2014

- Tav.01 Relazione Tecnica Illustrativa
- Tav.02 Inquadramento Territoriale e PRG
- Tav.03 Planimetria, proprietà e mappali
- Tav.04 Piano quotato e stato di fatto
- Tav.05 Planimetria di Progetto
- Tav.06 Ripartizione Funzionale
- Tav.07 Sezioni Stradali
- Tav.08 Rete fognaria
- Tav.09 Rete acqua, gas e R.S.U.
- Tav.10 Rete Enel e Pubblica Illuminazione
- Tav.11 Rete telefonica e fibre ottiche
- Tav.12 Verde Pubblico e Irrigazione
- Tav.13 Aree di Cessione
- Tav.14 Norme Tecniche di Attuazione
- Tav.15 Convenzione
- Tav.16 Previsione di Spesa per opere di urbanizzazione primaria
- Tav.17 Studio Idrologico ed Idraulico
- Tav.18 Ingrandimenti Planimetrici
- Tav.19 Profili Longitudinali Fognature Bianche
- Tav.20 Profili Longitudinali Fognature Nere
- Tav.21 Sistemi di Mitigazione del Rumore Barriere Acustiche
- Tav.22 Computo Metrico Estimativo del Verde Pubblico
- Tav.23 Valutazione Preventiva di Clima Acustico

Elaborati di Variante

- Tav.01v Relazione tecnica ed illustrativa
- Tav.05v Planimetria di Progetto
- Tav.06v Ripartizione Funzionale

Tav.07v Sezioni Stradali
Tav.08v Rete fognaria
Tav.09v Rete acqua, gas e R.S.U.
Tav.10v Pubblica Illuminazione
Tav.10bis V Rete Enel
Tav.11v Rete telefonica e fibre ottiche
Tav.12v Verde Pubblico e Irrigazione
Tav.12bis.V Alberature e Arbusti esistenti
Tav.13v Aree di Cessione
Tav.14v Norme Tecniche di Attuazione
Tav.15v Convenzione
Tav.16v Previsione di Spesa per Opere di Urbanizzazione Primaria
Tav.17v Studio Idrologico e Idraulico
Tav.18v Ingrandimenti Planimetrici
Tav.19v Profili Longitudinali Fognatura Bianche
Tav.20v Profili Longitudinali Fognatura Nere
Tav.21v Clima Acustico Barriere Acustiche
Tav.22v Computo Metrico Estimativo del Verde
Tav.23v Valutazione Previsionale di Clima Acustico
Tav.24v Segnaletica Stradale
Tav.25v Sovrappasso Pedonale
Tav.26v Verde Pubblico
Tav.27v Relazione Illuminotecnica
Relazione geologica

Tali elaborati, integreranno l'originale del progetto acquisito agli atti di archivio, all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica.

9- Di autorizzare contestualmente all'approvazione della Variante al piano l'intervento extracomparto consistente nella realizzazione di sovrappasso pedonale, come proposto dalla proprietà, che permetterà di collegare il comparto con il tratto di ciclopedonale

esistente proveniente da Via Lago di Bolsena e con il sottopasso pedonale di Via Lago di Bracciano attraverso la scalinata esistente, con oneri e spese a carico dei soggetti attuatori del comparto, così come individuato negli elaborati progettuali e come sarà definito nei dettagli nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che verrà presentato in attuazione della presente variante;

10 - Di stabilire che:

- le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Variante al P.P. verranno realizzate dal soggetto attuatore nel rispetto delle disposizioni stabilite dall'art.16 comma 2 bis del D.P.R. n.380/2001;
- le opere di sistemazione vegetazionale delle aree verdi del comparto B/16 e le opere da eseguire extracomparto non comporteranno scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al rilascio del relativo titolo autorizzativo edilizio;

11 - Di dare atto che eventuali modifiche di dettaglio agli elaborati progettuali della Variante al Piano Particolareggiato, derivanti da esatto frazionamento o da specifiche richieste dei Servizi competenti, verranno autorizzate direttamente dal Dirigente con propria Decisione Dirigenziale.

12 - Di dare atto, inoltre, che, ai sensi delle disposizioni stabilite dall'art.39 "*Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio*" del D.Lgs 14-03-2013 n.33 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*" il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*".

13 - Di approvare lo schema di convenzione facente parte della presente deliberazione, come integrato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni prodotte dall'A.R.P.A., dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, dalla Provincia e dal Settore A3 Lavori Pubblici Infrastrutture del Comune.

PROPONE INOLTRE

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

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE

“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa di tipo B – Ambito B/16 – Area posta in via Pola - Variante”

L'anno 2015 (duemilaquindici) 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:

Carboni Ing. Norberto, nato a Modena (Mo) il 06 giugno 1959, 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, Dott.ssa Anna Messina, con attestazione n°, Prot. n°.....in data, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **“A”**, interviene per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n.....del....., esecutiva in data, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **“B”** onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge;

I Sigg.ri:

- **"GANDOLFI NUNZIO S.R.L."**, con sede legale in Carpi (MO), Via Aldo Moro n. 9/C, capitale sociale euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 308522 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02517750366, nella sua qualità di Amministratore Unico della società stessa, a quanto in appresso autorizzato dal vigente Statuto Sociale;

- **"EDILVERA SRL"**, con sede legale in Carpi (MO), Via Aldo Moro n. 9/C, capitale sociale euro 51.480,00 (cinquantunomila quattrocentoottanta virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 219336 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01491800361, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società stessa, a quanto in appresso autorizzato con verbale del Consiglio medesimo che, in estratto autentico si allega al presente atto sotto la letteraper farne parte integrante e sostanziale;

BARBI PIA TERESA nata a Carpi (MO) il giorno 20 settembre 1924, con residenza in Carpi (MO), Via Lago di Bracciano n. 60, codice fiscale BRB PRS 24P60 B819P, vedova, pensionata, come essa mi dichiara;

la quale interviene al presente atto oltre che in proprio, anche, unitamente alla signora:

COCOMAZZI GIUSEPPINA nata a Carpi (MO) il giorno 16 giugno 1955, residente in Carpi (MO), Via Pescara n. 8, anche in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società:

"SOCIETA' AGRICOLA COLLEFIORITO S.S." con sede legale in Carpi (MO), Via Curta Santa Chiara n. 10, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 304406 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02456840368, nella loro qualità di soci amministratori della società stessa, a quanto in appresso autorizzate dai vigenti patti sociali;

CODELUPPI PIERLUIGI nato a Reggio Emilia il giorno 23 agosto 1947, residente in Correggio (RE), Via San Martino n. 12, amministratore, domiciliato per la carica presso la società consortile di cui oltre, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società:

"COMPARTO VIA POLA SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede legale in Carpi (MO), Via Cavallotti n. 33, capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 397594 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03548720360, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società consortile stessa, a quanto in appresso autorizzato con verbale del Consiglio medesimo che, in estratto autentico si allega al presente atto sotto la letteraper farne parte integrante e sostanziale;

SALTINI SERGIO nato a Gonzaga (MN) il giorno 30 settembre 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/A, codice fiscale SLT SRG 47P30 E089W, vedovo, pensionato, come esso mi dichiara;

SALTINI GIANCARLO nato a Pegognaga (MN) il giorno 5 maggio 1953, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1, codice fiscale SLT GCR 53E05 G417G, coniugato in comunione dei beni, pensionato, come esso mi dichiara;

NOFRONI ALFREDO nato a Mirandola (MO) il giorno 9 aprile 1949, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Don Luigi Sturzo n. 78, codice fiscale NFR LRD 49D09 F240M, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, come esso mi dichiara;

DE LUCA NADIA nata a San Giorgio del Sannio (BN) il giorno 20 gennaio 1948, con residenza e domicilio fiscale Carpi (MO), Via Don Luigi Sturzo n. 78, codice fiscale DLC NDA 48A60 H894I, pensionata, coniugata in regime legale di comunione dei beni, come essa mi dichiara;

SALARDI ANTONIO nato a Rio Saliceto (RE) il giorno 15 agosto 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Staffette Partigiane n. 66, codice fiscale SLR NTN 47M15 H298D, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, come esso mi dichiara;

DE LUCA EDDA nato a San Giorgio del Sannio (BN) il giorno 2 gennaio 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Staffette Partigiane n. 66, codice fiscale DLC DDE 47A42 H894D, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, come essa mi dichiara;

PAGLIUCA TONINO nato a Carpi (MO) il giorno 3 luglio 1955, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Piazzale Ramazzini n. 9, codice fiscale PGL TNN

55L03 B819G, coniugato in regime di separazione dei beni, impiegato, come esso mi dichiara;

PAGLIUCA PAOLO nato a Carpi (MO) il giorno 2 settembre 1951, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/B, codice fiscale PGL PLA 51P02 B819S, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, come essa mi dichiara;

PAGLIUCA ANNA MARIA nata a Carpi (MO) il giorno 18 giugno 1956, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Gilioli n. 40, codice fiscale PGL NMR 56H58 B819H, pensionata, coniugata in regime legale di comunione dei beni, come essa mi dichiara;

PAGLIUCA SILVANA nata a Carpi (MO) il giorno 28 luglio 1952, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/B, codice fiscale PGL SVN 52L68 B819K, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, come essa mi dichiara;

VACCARI EMANUELA nata a Carpi (MO) il giorno 20 giugno 1959, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Bezzecca n. 29, codice fiscale VCC MNL 59H60 B819S, coniugata in regime legale di comunione dei beni, impiegata, come essa mi dichiara;

BOSI ALFIERO nato a Soliera (MO) il giorno 8 aprile 1950, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Bezzecca n. 29, codice fiscale BSO LFR 50D08 I802L, artigiano, coniugato in regime legale di comunione dei beni, come esso mi dichiara;

VANDELLI VAINO nato a Modena (MO) il giorno 12 luglio 1950, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Toniolo n. 10, codice fiscale VND VNA 50L12 F257W, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, come esso mi dichiara;

BRUNETTI PATRIZIA nata a Campagnola Emilia (RE) il giorno 13 luglio 1952, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Toniolo n. 10, codice fiscale BRN PRZ 52L53 B499A, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, come essa mi dichiara.

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

PREMESSO

Che i Sigg.ri

1) "**GANDOLFI NUNZIO S.R.L.**", con sede legale in Carpi (MO), Via Aldo Moro n. 9/C, capitale sociale euro 10.400,00 (diecimilaquattrocento virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 308522 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02517750366, società proprietaria dei mappali: **2, 10, 93, 96 sub 1 e 2, 97, 129, 131, 132, 140**, per una superficie di mq 19.709;

2) "**EDILVERA SRL**", con sede legale in Carpi (MO), Via Aldo Moro n. 9/C, capitale sociale euro 51.480,00 (cinquantunomila quattrocentoottanta virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 219336 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 01491800361,

proprietaria del mappale: **147**, per una superficie di mq 7.423;

3) **SALTINI SERGIO** nato a Gonzaga (MN) il giorno 30 settembre 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/A, codice fiscale SLT SRG 47P30 E089W, vedovo, pensionato e **SALTINI GIANCARLO** nato a Pegognaga (MN) il giorno 5 maggio 1953, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1, codice fiscale SLT GCR 53E05 G417G, coniugato in comunione dei beni, pensionato, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **160**, per una superficie di mq 8.938;

4) **NOFRONI ALFREDO** nato a Mirandola (MO) il giorno 9 aprile 1949, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Don Luigi Sturzo n. 78, codice fiscale NFR LRD 49D09 F240M, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, e **DE LUCA NADIA** nata a San Giorgio del Sannio (BN) il giorno 20 gennaio 1948, con residenza e domicilio fiscale Carpi (MO), Via Don Luigi Sturzo n. 78, codice fiscale DLC NDA 48A60 H894I, pensionata, coniugata in regime legale di comunione dei beni, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **94**, per una superficie di mq 1.290;

5) **SALARDI ANTONIO** nato a Rio Saliceto (RE) il giorno 15 agosto 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Staffette Partigiane n. 66, codice fiscale SLR NTN 47M15 H298D, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, e **DE LUCA EDDA** nato a San Giorgio del Sannio (BN) il giorno 2 gennaio 1947, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Staffette Partigiane n. 66, codice fiscale DLC DDE 47A42 H894D, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **95**, per una superficie di mq 1.553;

6) **PAGLIUCA TONINO** nato a Carpi (MO) il giorno 3 luglio 1955, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Piazzale Ramazzini n. 9, codice fiscale PGL TNN 55L03 B819G, coniugato in regime di separazione dei beni, impiegato, e **PAGLIUCA PAOLO** nato a Carpi (MO) il giorno 2 settembre 1951, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/B, codice fiscale PGL PLA 51P02 B819S, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, proprietari in parti uguali tra loro dei mappali: **11**, **154** per la quota di 1080/5760, **162**, per una superficie di mq 2.719;

7) **PAGLIUCA ANNA MARIA** nata a Carpi (MO) il giorno 18 giugno 1956, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Gilioli n. 40, codice fiscale PGL NMR 56H58 B819H, disoccupata, coniugata in regime legale di comunione dei beni, proprietaria del mappale: **9**, **154** per la quota di 270/5760 (totale superficie con punto 8);

8) **PAGLIUCA SILVANA** nata a Carpi (MO) il giorno 28 luglio 1952, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Pola Esterna n. 1/B, codice fiscale PGL SVN 52L68 B819K, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, proprietaria del mappale: **133**, **154** per la quota di 270/5760, per una superficie totale con la proprietà di cui al punto 7) di mq 2204;

9) **VACCARI EMANUELA** nata a Carpi (MO) il giorno 20 giugno 1959, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Bezzecca n. 29, codice fiscale VCC MNL 59H60 B819S, coniugata in regime legale di comunione dei beni, impiegata, e **BOSI ALFIERO** nato a Soliera (MO) il giorno 8 aprile 1950, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Bezzecca n. 29, codice fiscale BSO LFR 50D08 I802L, artigiano, coniugato in regime legale di comunione dei beni, proprietari in parti uguali tra loro dei mappali: **4, 128, 130** per una superficie di mq 1169;

10) **VANDELLI VAINO** nato a Modena (MO) il giorno 12 luglio 1950, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Toniolo n. 10, codice fiscale VND VNA 50L12 F257W, coniugato in regime legale di comunione dei beni, pensionato, e **BRUNETTI PATRIZIA** nata a Campagnola Emilia (RE) il giorno 13 luglio 1952, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Toniolo n. 10, codice fiscale BRN PRZ 52L53 B499A, coniugata in regime legale di comunione dei beni, pensionata, proprietari in parti uguali tra loro del mappale: **98** per una superficie di mq 846;

11) "**COMPARTO VIA POLA SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA**" con sede legale in Carpi (MO), Via Cavallotti n. 33, capitale sociale euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), interamente versato, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 397594 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 03548720360, proprietaria del mappale **154** per la quota di 3060/5760;

12) "**SOCIETA' AGRICOLA COLLEFIORITO s.s.**" con sede legale in Carpi (MO), Via Curta Santa Chiara n. 10, iscritta alla C.C.I.A.A. di Modena al n. 304406 REA, numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Modena e codice fiscale 02456840368, proprietaria dei mappali **157, 155, 159** per la quota di 1/2;

13) **BARBI PIA TERESA**, nata a Carpi il giorno 20 settembre 1924, con residenza e domicilio fiscale in Carpi (MO), Via Lago di Bracciano n. 60, codice fiscale BRB PRS 24P60 B819P, vedova, pensionata, **159** per la quota di 1/2, per una superficie totale con la proprietà di cui al punto 12) di mq 13383;

sono proprietari dei terreni esplicitati, per un totale di superficie catastale di mq 59.313,70, tutti facenti parte del comparto B/16, effettivamente costituito da mq 59.773,70, come da superficie rilevata ed assunta nella Variante in oggetto a superficie territoriale del comparto;

Che le aree sopra descritte sono 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, come "Zona di Trasformazione Insediativa urbana Tipo B " Ambito B/16 area posta in Via Pola Esterna, Via Lago di Molveno e Lago di Bracciano, con interventi regolati dall'art. 57 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

Che i proprietari hanno presentato in data 03/02/2015 Prot.n.4612 e con successive integrazioni della documentazione, in atti al Prot.35856 del 30/07/2015 ed al Prot.60974

del 11/12/2015 e Prot.62733 del 21/12/2015, la Variante al 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 alla Variante al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 01/12/2015, verbale n°20;

Che la Variante al Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____, divenuta esecutiva in data _____;

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi degli art. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 contenente le obbligazioni da assumersi da parte delle proprietà per l'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

Rispetto del P.R.G.

I proprietari proponenti la Variante al Piano Particolareggiato, società "**GANDOLFI NUNZIO S.R.L.**", "**EDILVERA SRL**", "**SOCIETA' AGRICOLA COLLEFIORITO S.S.**" e "**COMPARTO VIA POLA SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA**", come sopra rappresentate, e i signori **BARBI PIA TERESA, SALTINI SERGIO, SALTINI GIANCARLO, NOFRONI ALFREDO, DE LUCA NADIA, SALARDI ANTONIO, DE LUCA EDDA, PAGLIUCA TONINO, PAGLIUCA PAOLO, PAGLIUCA ANNA MARIA, PAGLIUCA SILVANA, VACCARI EMANUELA, BOSI ALFIERO, VANDELLI VAINO e BRUNETTI PATRIZIA** si impegnano per sè e propri aventi causa a realizzare la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____divenuta 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. 57 Zone di trasformazione: insediativa, urbane o frazionali di tipo B

57.01 La trasformazione di queste zone si riferisce ad interventi edilizi da realizzare all'interno del sistema urbano o delle frazioni, interventi in parte già destinati a residenza da precedenti strumenti urbanistici e che perseguano l'obiettivo di garantire l'accrescimento qualitativo dei contesti abitativi di appartenenza.

57.02 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 terziarie di integrazione con la residenza ed alberghiera (U2/1 - U2/2 - U2/3 - U2/4 - U2/5 - U2/6 - U6/1) non inferiore al:

10% della SC complessiva nelle frazioni.

20% della SC complessiva nel centro urbano, esclusa eventuale edilizia destinata a politiche abitative integrate.

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

57.03 Ripartizione funzionale.

Area di concentrazione dell'edificazione SE.

nelle frazioni = 50% di ST.

nel centro urbano = 40% di ST.

Area di verde condominiale VC.

nelle frazioni = 10% di ST.

nel centro urbano = 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: maggiore del 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.

54.11 Nel caso in cui i soggetti attuatori delle zone di trasformazione insediative di tipo B), art. 57 ed insediativo ambientali di 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 ciclo pedonali), 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% é 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. L'analisi del sito, come da DGR 21/2001, è richiesta come condizione essenziale per poter considerare gli interventi edilizi incentivabili e saranno adottati dalla Amministrazione Comunale con apposito atto regolamentare in cui si prevedranno anche opportune modalità di convenzionamento degli interventi.

54.14 La percentuale minima di SC da destinare alle funzioni terziarie di integrazione con la residenza ed alberghiera di cui ai successivi artt. 57 e 58 potrà, in alternativa essere destinata ad altri usi ammessi nel caso in cui la relativa dotazione di standard, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico, venga raddoppiata.

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato approvata nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art.2, punto 17, nel rispetto delle norme del PRG e del R.E. vigente, nonché dello strumento urbanistico approvato.

Art. 2

DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

- 1) Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
- 2) Il soggetto attuatore assume gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
- 3) Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, l'obbligo da esso assunto si trasferisce agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale; nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione.
- 4) In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

Art.3

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, i proprietari proponenti la Variante al Piano Particolareggiato, società **"GANDOLFI NUNZIO S.R.L."**, **"EDILVERA SRL"**, **"SOCIETA' AGRICOLA COLLEFIORITO S.S."** e **"COMPARTO VIA POLA SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, come sopra rappresentate, e i signori **BARBI PIA TERESA**, **SALTINI SERGIO**, **SALTINI GIANCARLO**, **NOFRONI ALFREDO**, **DE LUCA NADIA**, **SALARDI ANTONIO**, **DE LUCA EDDA**, **PAGLIUCA TONINO**, **PAGLIUCA PAOLO**, **PAGLIUCA ANNA MARIA**, **PAGLIUCA SILVANA**, **VACCARI EMANUELA**, **BOSI ALFIERO**, **VANDELLI VAINO** e **BRUNETTI PATRIZIA** a mezzo dei loro legali rappresentanti, si impegnano per sè e propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

1) A costruire, a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria evidenziate nelle tavole che vanno dalla n°5v alla n.27v consistenti in:

a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi, ciclabili e pedonali;

- b) Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione;
- c) Rete di distribuzione idrica e del gas metano;
- d) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice;
- e) La rete di illuminazione pubblica;
- f) Rete telefonica e cavidotti per fibre ottiche;
- 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.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà contenere planimetria quotata riportante la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

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, con le modalità di cui al successivo art. 4 e comunque non oltre il termine massimo di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione originaria;

La manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche resterà a carico dei proprietari convenzionanti fino a quando:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

2) La proprietà convenzionante si obbliga ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dall'art.122, comma 8, D.Lgs.n°163 del 12/04/2006 (Codice dei contratti pubblici relativi ai lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE) così come modificato dal D.Lgs. n°152 del 11/09/2008 e dall'art. 45, comma 1, del D.L. 201 del 2011, convertito in legge n.214/2011.

3) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, l'area delimitata nella tav. n. 13v con tratteggio rosso, area sulla quale saranno realizzate le strade, i percorsi ciclopedonali (previsti nelle aree di "verde condominiale" e "superficie edificabile" e la pista ciclabile prevista nelle aree di verde pubblico), della superficie di mq. 12.218 (misura grafica salvo esatta misurazione);

4) La proprietà si impegna ad eseguire ed a cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, il Sovrappasso Pedonale da eseguire in area " Extracomparto " così come indicato nella tavola n 25v;

5) A cedere gratuitamente al Comune, entro tre mesi dalla richiesta dell'Amministrazione Comunale, le aree destinate a Verde Pubblico, della superficie di mq. 24.416 (superficie complessiva, comprensiva dell'area verde, della pista ciclabile e dei parcheggi pubblici inclusi nelle zone di V.P., di cui al punto 3 precedente), delimitata con tratteggio verde nella Tav. n. 13v, di cui mq. 2016 relativi ai parcheggi pubblici e mq. 22.400 relativi alla pista ciclabile ed alle aree verdi da attrezzare a cura dei convenzionanti, comprensiva di mq. 3.661 destinata a Politiche Abitative Integrate (PAI).

Il frazionamento delle aree da cedere, per un totale di mq.32.676 comprensivo delle aree di cui ai punti 3 e 4, sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa.

6) Ad ultimare nei termini previsti all'art. 3, punto b, 1^a comma tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di cui ai punti 1 - 3 - 4 - 12 del presente articolo; è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro cessione al Comune in base a comparti d'intervento autonomi e funzionali se previsti dal Piano Particolareggiato.

7) Si confermano le Fidejussioni già emesse al momento dell'atto eseguito dal Notaio dott. Carlo Camocardi :

a) dell'importo complessivo di euro 894.811,35 (ottocentovantaquattromila ottocentoundici virgola trentacinque), per l'area destinata a strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto 1 del presente articolo; che qui riassumiamo

- fidejussione n. 14/2033853 emessa da Banca Pop dell'Emilia Romagna il 3.10.2014;
- fidejussione n. 97 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 95 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 99 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 101 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 103 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 106 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 108 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 104 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 460011528563 emessa da UniCredit, Soc. per Azioni in data 20.10.2014;
- fidejussione n. 5009022858359 emessa da FATA Assicurazioni in data 1.10.2014

con

scadenza fino alla liberatoria da parte del Comune di Carpi;

b) dell'importo complessivo di euro 120.835,28 (centoventimila ottocentotrentacinque virgola ventotto), a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico, delle relative infrastrutture (qualora previste) e del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste dalla convenzione stipulata dal Notaio Carlo Camocardi e che qui riassumiamo :

- fidejussione n. 14/2033854 emessa da Banca Pop dell'Emilia Romagna il 3.10.2014;

- fidejussione n. 98 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 96 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 100 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 102 emessa da Banca Centro Emilia in data 6.10.2014;
- fidejussione n. 110 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 107 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 109 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 105 emessa da Banca Centro Emilia in data 7.10.2014;
- fidejussione n. 460011528561 emessa da UniCredit, Soc. per Azioni in data 20.10.2014;
- fidejussione n. 5009022858335 emessa da FATA Assicurazioni in data 1.10.2014 con

scadenza fino alla liberatoria da parte del Comune di Carpi.

sono ampiamente sufficienti a coprire le spese per la realizzazione delle opere di verde pubblico della Variante stimate in euro 117.039,45 (centodiciassettemilatrentanove virgola quarantacinque)

8) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative INTEGRATIVE come dalle previsioni di spesa per opere di urbanizzazione primaria allegata nella tav. 16v di :

a) euro 70.984,94 (settantamilanovecentoottaquattro virgola novantaquattro) salvo eventuali rettifiche o modifiche in sede di revisioni da parte degli enti, per la previsione di spese per la realizzazione del Ponte Ciclopedonabile.

Tali garanzie saranno svincolate solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere.

Le polizze fidejussorie potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori.

L'importo delle fidejussioni è determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al piano particolareggiato approvato.

Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante fidejussione bancaria od assicurativa di pari importo.

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 soggetti attuatori 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 i permessi di abitabilità soltanto per quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.

In caso di continua inadempienza il Comune potrà, previa diffida ai proprietari inadempienti, in ogni momento, provvedere alla costruzione degli impianti e servizi mancanti addebitando 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.

Le imprese che realizzeranno le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri dovuti devono essere in possesso di attestazione SOA, la dimostrazione della qualificazione deve avvenire prima dell'inizio dei lavori.

9) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro avanti causa, 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.

10) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 28 Tabella Usi delle Norme Tecniche di attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02 e delle successive Varianti

11) 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.

12) Ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e degli altri Enti preposti alla gestione dei servizi (elettrodotto, gasdotto, acquedotto, collettori di fognatura, rete telefonica) anche preesistenti che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

13) 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.

14) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui al precedente punto **4)** 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 indicato nella tav. 12v – Progetto del verde pubblico.

I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori da autorizzarsi per comprovati motivi da parte della Amministrazione Comunale.

La quantità di essenze arboree ed arbustive è la seguente:

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" approvate con delibera Giunta Comunale n° 210 del 24/10/05.

15) La manutenzione dell'area destinata a Verde Pubblico, da eseguirsi ai sensi di quanto previsto dalla delibera della Giunta Comunale n° 210/2005 e nelle modalità specificate dalla deliberazione consiliare n°157/2009, sarà posta a carico della proprietà convenzionante per anni **7 (sette)** a decorrere dalla data di fine lavori, certificata da apposito verbale.

A garanzia della corretta esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la proprietà convenzionante si obbliga a depositare nella cassa comunale idonea garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per un periodo definito in anni **sette** decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori stessi.

La validità della garanzia sarà protratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno.

L'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico estimativo degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale ed approvato dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3.

In caso di prorata inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

16) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 13) ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta in tale senso indicando nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;
- tale richiesta sia autorizzata dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- venga depositata alla Cassa Comunale, da parte della proprietà convenzionante od aventi causa, garanzia fideiussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture per un periodo definito in anni sette decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;
- la validità della garanzia sia protratta per sei mesi dallo scadere del settimo anno;

- l'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente Servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- *in caso di proratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.*

L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

17) La proprietà convenzionante può in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:

- contestualmente alla fine lavori, sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi per il periodo in cui la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è posta a carico della proprietà convenzionante, come previsto dal precedente art. 14) e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- a versare alla cassa comunale in una unica soluzione la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per l'intero periodo, il cui importo verrà definito da apposito computo metrico estimativo da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

18) Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto 16), decorso il termine entro il quale la manutenzione dell'area verde è posta a carico della proprietà o suoi aventi causa, l'Amministrazione Comunale assumerà a proprio carico, con atto congiunto, la manutenzione dell'area destinata a verde pubblico, previa verifica dell'attecchimento e dello sviluppo vegetativo delle essenze arboree ed arbustive, del buono stato degli arredi, delle opere e dei materiali in genere, fatta salva la normale usura.

In tale occasione verrà consegnata copia definitiva della planimetria dell'area in cui siano identificati servizi arredi e verde.

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

- a) Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito dei singoli Comparti e della superficie complessiva realizzabile, a formazione di un unico lotto,

riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato 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, della superficie complessiva massima realizzabile nel comparto oggetto d'accorpamento e dei 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 ed a condizione che interessi area destinata a SE.

- 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 degli accessi carrai, 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, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- f) L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.
- g) Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici (da palazzine a schiere e viceversa) ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.
- h) E' consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrate, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

20) Ad assolvere l'onere per la realizzazione delle opere di U/2 relative al Piano Particolareggiato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire oltre che al contributo relativo al C.C. sulla base delle tariffe vigenti al momento.

21) Prescrizioni derivanti dal parere dell'AUSL in atti al Prot. n. 53688 del 03/11/2015, in ordine ai seguenti argomenti:

Rete viaria e Mobilità ciclabile e/o pedonale

Per migliorare la sicurezza in generale ed in particolare quella dell'utenza debole (pedoni e ciclisti) si consiglia di prevedere una velocità controllata (30 km/h) nelle strade di comparto.

Nelle intersezioni tra piste ciclopedonale e strade di comparto, per non ingenerare equivoci sui diritti di precedenza occorre che prima di ogni passaggio solo pedonale (cioè senza diritto di precedenza per la ciclabile identificata con i cd "quadrotti") sia

prevista su entrambi i lati una segnaletica adeguata (C.06) che indichi la fine del percorso ciclabile.

Per i percorsi pedonali usati dalle persone con problemi di mobilità si propone l'uso di materiali e di modalità di posa tali da non presentare asperità, rugosità o fessure tali da costituire inciampo o difficoltà di transito.

SISTEMA DEL VERDE

Lo spazio a verde deve essere polifunzionale, adeguato a tutte le fasce di età, con l'inserimento di adatte funzioni ricreative soprattutto per il tempo libero dei bambini tramite la dotazione di alcune strutture di gioco e l'inserimento di aree di sosta e parcheggio bici.

Per quanto riguarda l'aspetto di manutenzione dello spazio verde - se non già previste - occorre promuovere convenzioni per la gestione degli spazi verdi affidata alla popolazione residente nel quartiere.

In considerazione dell'estensione dell'area a verde e del grado di piantumazione prevedibile, si consiglia la scelta di varietà vegetali che presentino minori controindicazioni dal punto di vista allergenico od il loro posizionamento nelle zone a margine dell'edificazione.

A scopo indicativo si consiglia la consultazione della specifica pagina informativa dell'ARPA (rilevabile sul sito web: www.arpa.emr.it) riguardante l'azione svolta dalla stessa Agenzia in ambito di monitoraggio dei pollini e la prevenzione delle allergie.

BIOEDILIZIA e RISPARMIO ENERGETICO E CLIMATIZZAZIONE

Nelle NTA allegate alla Variante in esame mancano riferimenti relativi alla attuazione delle norme sul risparmio energetico. Si ribadisce la necessità di garantire l'efficienza energetica degli insediamenti attraverso l'uso di fonti energetiche rinnovabili e adottare tecniche architettoniche di risparmio energetico e di riduzione degli inquinanti.

Nella successiva progettazione degli edifici, dovranno risultare definiti sia l'entità che le modalità delle realizzazioni garantendo il raggiungimento di livelli minimi prestazionali confrontabili con i riferimenti previsti dalla normativa vigente.

RACCOLTA RIFIUTI

Si consiglia di spostare l'attraversamento pedonale collocato in via Lago di Molveno attualmente posto a fianco della piazzola di raccolta dei rifiuti, per migliorare la visibilità sia dei pedoni che dei conduttori di veicoli a motore (motoveicoli, autoveicoli, ecc).

Si evidenzia inoltre la presenza di una difformità tra quanto riportato nelle planimetria (05v e 12v) dove viene indicata la presenza di tre piazzole e quanto dichiarato nella Relazione, che a pagina 11, riporta la presenza di sole due piazzole.

RECUPERO ACQUE METEORICHE ED USI COMPATIBILI

Anche per il recupero acque meteoriche preme evidenziare una carenza nelle indicazioni fornite dalle NTA allegate: infatti l'assenza o la presenza di opere di captazione e stoccaggio di acque meteoriche nonché l'effettivo dimensionamento delle stesse, possono ripercuotersi sul dimensionamento dei sistemi a rete specifici (fogne acque bianche e recettore finale).

Nel caso di presenza di accumuli di acqua piovana e reti duali si precisa che dovranno essere

adottati anche i dovuti metodi necessari ad una corretta gestione dei manufatti tali da evitare le esalazioni moleste imputabili allo stoccaggio idrico o la proliferazione di insetti ed altri animali nello stesso ambiente.

In caso di utilizzo delle acque piovane anche all'interno degli edifici, dovrà essere documentata la realizzazione di una doppia rete idrica distributiva potabile \ non potabile fisicamente disgiunte l'una dall'altra e facilmente identificabili.

La dispersione in loco di acque meteoriche derivanti da superfici impermeabili, non dovranno in alcun caso determinare impaludamenti o ristagni di acque per tempi superiori agli eventi meteorici di origine.

ALTRE COMUNICAZIONI

Per quanto riguarda la presenza di una linea elettrica e relativa cabina all'interno del comparto, si precisa che l'aggiornamento della normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico ha modificato i valori di riferimento dei livelli di esposizione indicando per l'obiettivo di qualità 3,0 uT anziché 0,2 uT previsti dalla legge R.E.R. n°30/2000 ora abrogata.

Nel caso di interventi edilizi o di definizione degli strumenti urbanistici, è rimandato al proprietario o al gestore della linea elettrica esprimere la valutazione della DPA (Distanza di Prima Approssimazione) che dovrà essere mantenuta ai fini del rispetto dell'obiettivo di cui sopra.

Ne consegue che all'atto della presentazione dei progetti, siano essi riferiti agli interventi di edificazione di fabbricati o alla realizzazione di OUP, alla documentazione deve essere allegata la valutazione del gestore della linea elettrica che attesti la conformità dell'intervento nei confronti dei corridoi di rispetto della linea in questione.

22) Prescrizioni derivanti dal parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°47447 del 06/10/15, in ordine ai seguenti argomenti:

Collettori fognari

Per quanto concerne la rete drenante di comparto, preso atto che la progettazione contempla la realizzazione di linee separate per le acque nere e per le acque meteoriche, è da intendersi progettualmente vincolante:

- il corretto dimensionamento della fognatura delle acque bianche per assicurare il criterio dell'invarianza idraulica imposto dal Consorzio BPMS sul recapito finale nel corpo ricettore denominato "Diversivo Fossa Nuova Cavata";
- l'attuazione delle opere prescritte dall'Ente Gestore del sistema fognario e depurativo (parere AIMAG SpA prot.5393 del 17/07/2015);

Inoltre, come indirizzo di carattere generale, si ritiene necessario che nell'ambito dei successivi procedimenti edilizi siano preventivamente valutate scelte progettuali finalizzate allo smaltimento in loco delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici e/o al loro recupero e riutilizzo a fini compatibili (come richiesto dalla DGR 286/05 punto 3.5 "criteri di gestione/riduzione delle acque meteoriche drenanti), come ad esempio l'uso irriguo per l'area verde presente all'interno del comparto.

Tutela dall'inquinamento acustico

L'area del comparto è inclusa in una UTO assegnata, dalla vigente classificazione acustica comunale, alla **Classe acustica III – area mista** di cui al DPCM 14.11.1997, ad eccezione della fascia di rispetto di trenta metri attigua alla linea ferroviaria che è stata attribuita alla **Classe IV**.

Relativamente la compatibilità acustica, si rileva che l'area interessata dal comparto B16 può essere suddivisa in due macro aree dalle caratteristiche acustiche differenti: la prima, prossima a Via Pola Esterna, risulta maggiormente esposta al rumore ferroviario della infrastruttura MO-VR; la seconda, inserita tra la ferrovia e le infrastrutture stradali (Via Pola, Via Lago di Bracciano e Via Lago di Molveno), si mostra invece più influenzata dal rumore prodotto dal traffico veicolare circolante sulle strade, sia di giorno che di notte.

Infatti, i dati acustici ottenuti dal monitoraggio (eseguito in 3 diverse postazioni nel periodo luglio settembre 2009) evidenziano che il clima acustico dell'area si attesta al di sopra dei valori limite di zona (pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte), con particolari criticità nel periodo di riferimento notturno.

Per il conseguimento dei predetti limiti, nello studio previsionale sono stati pertanto individuati interventi di contenimento e abbattimento del rumore in fregio all'infrastruttura ferroviaria e viaria, con le caratteristiche tecniche costruttive descritte nella tav. 21v "*clima acustico e barriere acustiche*".

Al riguardo, tenuto conto che le suddette opere di mitigazione del rumore dovranno assicurare dei benefici acustici per far rientrare la rumorosità entro i limiti previsti dalla classe III (da intendersi comunque vincolanti per la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali), si ritiene che l'approvazione del Piano debba essere quanto meno subordinata a:

1. l'intervento edilizio per la realizzazione delle barriere acustiche dovrà essere condotto seguendo tutti i criteri costruttivi/prestazionali (per il conseguimento in opera dei livelli di abbattimento previsti) impartiti dal tecnico competente in acustica, da attestare anche a lavori ultimati previa relazione tecnica di collaudo finale e/o asseverazione da parte del progettista;
2. le opere di mitigazione del rumore dovranno essere completate prima del rilascio dei titoli abitativi per i nuovi edifici;
3. per l'edificabilità di unità abitative al 3° e 4° piano, sia per le tipologie edilizie previste sul fronte delle infrastrutture stradali che quelle prossime alla ferrovia, che non beneficeranno del contenimento del rumore da parte della barriera acustica, dovranno essere individuate ulteriori opere di mitigazione acustica (asfalti fonoassorbenti, balconi, terrazzi, ecc...) che si rendessero necessarie per il rispetto dei limiti imposti dalla classificazione acustica comunale, in allegato ai vigenti strumenti urbanistici.

Per assicurare il conseguimento degli adeguati standard di comfort acustico all'interno dei locali ad uso abitativo, nella realizzazione dei nuovi fabbricati dovranno comunque essere rispettati anche i requisiti tecnico costruttivi ed i livelli di prestazione richiesti dalla specifica norma di riferimento (DPCM 05.12.1997).

Inoltre, pur in assenza di specifica normativa di riferimento a carattere nazionale, appare opportuno che in fase esecutiva vengano adottate soluzioni tecniche migliorative del comportamento vibrazionale degli edifici di nuova realizzazione, al fine

di evitare, quanto più possibile il trasferimento delle vibrazioni provocate dai transiti dei treni alle fondazioni dei fabbricati.

Relativamente all'insediamento delle attività consentite dalle norme urbanistiche, nel lotto destinato a funzione terziaria di integrazione con la residenza (medio piccole strutture di vendita del settore alimentare), nel caso sia prevista l'installazione di sorgenti sonore potenzialmente rumorose (UTA, gruppi frigo, attrezzature, ecc.), si ritiene vincolante che in sede progettuale (PdC, SCIA ecc.) sia presentata idonea documentazione previsionale d'impatto acustico, attestante il rispetto dei valori limite d'immissione (diurni e notturni) e dei valori d'immissione differenziale nei confronti dei locali destinati ad uso abitativo. Nel merito, per mantenere le condizioni di compatibilità acustica nei confronti delle residenze, si ritiene necessario che la progettazione di dettaglio individui la localizzazione degli impianti tecnologici (riscaldamento e raffrescamento) all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno.

Terre e rocce da scavo / materiali provenienti da demolizioni e riporto

Per quanto concerne le terre da scavo derivanti dalla realizzazione dei servizi a rete e delle fondazioni dei fabbricati, i relativi progetti esecutivi dovranno contenere specifiche informazioni circa i quantitativi esportati e riutilizzati nell'area del comparto; si rammenta che il riutilizzo delle terre da scavo in un sito diverso da quello di produzione - purchè siano rispettate le condizioni previste al comma 1 dell'art. 41 bis del DL 24 giugno 2013 n. 69 convertito con modifiche nella legge n. 98 del 9 agosto 2013 - potrà avvenire solo previa presentazione all'Autorità Competente (ARPA e Comune) di una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che ne attesti i requisiti di sottoprodotto.

I materiali di riporto riciclati da rifiuti, da utilizzare eventualmente in sito, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005.

Inquinamento luminoso

Gli apparecchi d'illuminazione di nuova installazione da collocare all'esterno (sia ad uso pubblico che privato), dovranno risultare conformi anche ai requisiti tecnici previsti dalla L.R. n° 19 del 29.09.2003 (Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico) e successive direttive/circolari applicative.

23) Prescrizioni contenute nel parere rilasciato dalla Provincia in atti al Prot.54132 del 05/11/2015, in ordine ai seguenti argomenti:

Considerato che il comparto oggetto di variante ricade all'interno del limite delle aree caratterizzate da invarianza idraulica (art.11 PTCP2009) e considerato che il progetto prevede la parziale impermeabilizzazione di aree attualmente agricole, determinando, di conseguenza, la diminuzione dei tempi di corrivazione dei deflussi idrici superficiali, con conseguente aumento delle portate in uscita:

- a) si ritiene necessario il rispetto del principio dell'invarianza idraulica attraverso la realizzazione di un volume di invaso atto alla laminazione delle piene e di

idei dispositivi di limitazione delle portate in uscita o l'adozione di soluzioni alternative di pari efficacia.

- b) Si raccomanda di dare attuazione alle disposizioni del PTCP 2009 (Allegato alle NTA 1.8, comma 2.b.1.1) relative al risparmio idrico, con particolare riferimento al riutilizzo delle acque meteoriche non suscettibili di essere contaminate e delle acque reflue recuperate, per usi compatibili e comunque non potabili, attraverso opportuno stoccaggio ed apposite reti di distribuzione (irrigazione aree verdi, riuso in cassette di risciacquo, operazioni di pulizia e lavaggi stradali, ecc); si rammenta, infine, la necessità di rispettare le disposizioni del PTCP2009 in materia di sostenibilità energetica degli insediamenti (art.85);
- c) valutazione della fattibilità tecnico-economica dell'applicazione di impianti di produzione di energia a fonti rinnovabili, impianti di cogenerazione/rigenerazione, pompe di calore, sistemi centralizzati di riscaldamento e raffrescamento (in special modo per l'edificio a destinazione commerciale);

24) Prescrizioni derivanti dal parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot. 62666 dell'21/12/2015, in ordine ai seguenti argomenti:

Infrastrutture stradali

Sono state recepite le richieste come da parere del 26-10-2015 negli elaborati presentati in data 21/12/2015 Prot. 62733;

Verde pubblico

Sono state recepite le richieste come da parere del 26-10-2015 eccetto i seguenti punti:

- nel computo metrico estimativo delle opere di verde pubblico rimangono incongrui i prezzi per la fornitura e posa degli alberi e degli arbusti ornamentali (decisamente sottostimati); è prevista inoltre la fornitura di arbusti ornamentali in vaso diam.10, mentre le Linee Guida Comunali prevedono un dimensione minima di fornitura vaso diam.18;
- per le essenze arboree di *Carpinus betulus* e *Zelkova carpinifolia* è necessario prevedere la forma fastigiata o colonnare, con un unico apice vegetativo di riferimento;
- Per quanto riguarda l'impianto irriguo, la sola indicazione di due linee principali e del loro percorso nella tavola generale del verde, non è sufficiente per rilevare la congruità della portata d'acqua in relazione al n° di alberi ed arbusti da irrigare; devono quindi essere rappresentati anche i diversi settori, in numero adeguato, e le derivazioni di ala gocciolante che, dalle linee principali, alimentano alberi ed arbusti; i pozzi a camicia da cui si prevede di attingere l'acqua per l'irrigazione possono risultare inadeguati al fabbisogno idrico complessivo della nuova realizzazione; in questo caso si rende necessaria una relazione-studio col calcolo del fabbisogno idrico del parco; in alternativa si può orientare la scelta verso l'allacciamento alla rete idrica oppure la realizzazione di pozzi artesiani; per la

definizione di quanto sopraccitato s'invita a contattare direttamente il Servizio Verde Pubblico.

Per quanto non espressamente evidenziato (particolari, dettagli costruttivi, materiali, pacchetti stradali, modalità esecutive, ecc..), si ricorda che ci si dovrà attenere a quanto definito nelle linee guida comunali approvate.

25) Per quanto non espressamente contemplato nel presenta atto si fa riferimento alla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano, stipulata in data 22/10/2014, repertorio n°2398/1281, a ministero Notaio Dott. Carlo Camocardi.

ART. 4 **Modalità e tempi di esecuzione** **delle opere di urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico**

a) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico risulteranno definite dal relativo "progetto definitivo" allegato al piano particolareggiato approvato concordato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune, ed esplicitate nel "progetto esecutivo" delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire a titolo gratuito per la realizzazione delle stesse.

b) Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate **entro il termine di validità dei titoli abilitativi** rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico collaudatore anche esterno, allo stesso competerà la verifica e la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato anche in corso d'opera.

L'atto di collaudo è subordinato al benestare al conferimento delle reti di competenza Aimag (acquedotto, gas, fognatura) ed all'esito positivo del collaudo delle reti di competenza degli altri Enti gestori.

L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro **180** giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

c) Tutte le spese relative al collaudo ed al successivo atto di acquisizione sono poste a carico dei proprietari convenzionanti.

d) 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.

e) 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, nei seguenti termini:

Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

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.

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 durante l'esecuzione del primo 50% del volume realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati (come specificato precedentemente):

Rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;

Condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;

Rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;

Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);

Pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali;

Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante

g) Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del

programma edilizio o per esigenze tecniche più generali o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

E' riconosciuto al Comune di Carpi il diritto di fare uso delle fidejussioni versate quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata realizzazione, ai sensi del precedente art. 2, punto 8) della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.

h) Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di 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 di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

ART. 5

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

5.1 Tutte le opere di urbanizzazione primaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico (nello specifico tutti gli immobili ceduti saranno gravati da servitù di acquedotto, fognatura e gas metano, elettrodotti per cabine elettriche di trasformazione, ecc..)

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 acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, nei termini previsti all'art. 3, punto **b**, comma **3** del presente atto.

5.2 Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione inerenti le reti, i soggetti attuatori si obbligano, appena ultimate e prima dell'entrata in esercizio delle stesse, a comunicare la data di ultimazione degli impianti eseguiti a cura dell'ENEL e della TELECOM od altri (reti di distribuzione energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica, fognature) ed a richiederne il collaudo, che dovrà avvenire entro i 180 giorni successivi.

5.3 A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, libererà la garanzia e prenderà in carico le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, eventuali quote di verde di urbanizzazione primaria e, se non precedentemente acquisite, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 6

Autorizzazione ad intervenire

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

ART. 7

Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

- a) Alla stipula della presente convenzione;
- b) Al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

ART. 8

Durata della convenzione

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'**art. 3**, punto **b**, la presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione originaria.

Il presente atto integrativo alla 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.

ART. 9

Spese

Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti il presente atto pubblico di convenzione sono poste a carico dei proprietari lottizzanti.