



## ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19.

L'anno 2017 il giorno 21 del mese di marzo alle ore 15:00, e successivamente, nella Sala delle proprie sedute presso il Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono intervenuti:

N.	COGNOME E NOME	PRESENTE
1	BELLELLI ALBERTO SINDACO	P
2	MORELLI SIMONE ASSESSORE	P
3	DEPIETRI DANIELA ASSESSORE	P
4	GALANTINI CESARE ASSESSORE	P
5	GASPARINI STEFANIA ASSESSORE	P
6	SAINA MILENA ASSESSORE	P
7	TOSI SIMONE ASSESSORE	P

Partecipa all'adunanza **Anna Messina** in qualità di Segretario Generale.

Essendo gli invitati in numero legale, si procede a quanto segue.

## LA GIUNTA COMUNALE

**RITENUTO** di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno avente a oggetto: **“Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19”**, per le motivazioni in essa contenute;

**RICHIAMATE** le disposizioni di legge e norme regolamentari citate nella suddetta proposta;

**VISTO** il vigente Statuto Comunale;

**VISTO** il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

**ADEMPIUTO** a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. T.U. n. 267/2000;

con voti unanimi espressi a norma di legge;

## DELIBERA

**di approvare** la proposta iscritta all'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19”** per le motivazioni in essa contenute.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO  
(Bellelli)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Messina)

## Visto di regolarità tecnica

---

**Oggetto: Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19**

Il sottoscritto **Carboni Norberto**, visto l'art 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, esprime parere **FAVOREVOLE** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di provvedimento indicata in oggetto. n° 61 del 20/03/2017.

Note:

*Carpi, 20/03/2017*

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 23/03/2017 al giorno 07/04/2017.

Il Messo Comunale  
*MARIA LUISA ANCESCHI*

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 02/04/2017 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000

## 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:** *Proroga dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19".*

Premesso che :

- il "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19" è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.271 del 22/12/2005, divenuta esecutiva in data 02/01/2006,
- le Varianti allo strumento urbanistico in oggetto sono state approvate con delibera di Consiglio comunale n.77 del 16/04/2009, divenuta esecutiva in data 30/04/2009 e delibera di Giunta Comunale n.52 del 02/04/2014, immediatamente eseguibile,
- la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano è stata stipulata con atto a ministero Notaio dott. Aldo Fiori in data 29/12/2005 rep. n.198296/34843 tra il Comune di Carpi e le Sigg.re Fantini Miria ed Enrichetta;
- con atto di acquisizione a ministero Notaio Aldo Fiori del 29/12/2005 rep.198297/34843 la Società Cronos S.r.l. con sede in Carpi in Via Lenin, n.1 P.IVA n.02180000362, rappresentata dal Sig. Mantovani Enzo, ha acquistato dalle Sigg.re Fantini Miria ed Enrichetta il terreno oggetto di Piano Particolareggiato, subentrando negli obblighi di convenzione;
- con l'atto di convenzione sopra richiamato si stabiliva che le opere di urbanizzazione venissero ultimate entro il 29/12/2015;

**Vista** la richiesta di proroga di anni cinque del termine di attuazione del piano particolareggiato, presentata **dall'Ing. Santi Marc'Aurelio**, in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà lottizzante, subentrata come soggetto attuatore della convenzione urbanistica, **Sig. Enzo Mantovani**, legale rappresentante della Società "Cronos" S.r.l., in atti al Prot.9096 del 17/02/2014 integrazione dell'istanza in atti al Prot.22594 del 23/04/2016, al fine di poter completare la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, nonché l'edificazione prevista dal piano particolareggiato, in considerazione della situazione economica generale che ha ridotto negli ultimi anni le richieste di immobili;

**Considerato che:**

- i piani particolareggiati disciplinano e conformano gli interventi edilizi privati e le opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le modalità e termini previsti dalle apposite convenzioni urbanistiche sottoscritte dai proprietari delle aree interessate ed il Comune di Carpi sulla base della normativa vigente in materia (L.1150/42, L.R. 47/78 come sostituita dalla L.R.20/00);
- che, come confermato dal pronunciamento del Consiglio di Stato con sentenza sez. IV, 6 aprile 2012, n.3969, a rafforzamento di un indirizzo giurisprudenziale consolidato, dieci anni sono il termine ultimo per la realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che degli interventi edilizi di edificazione dei singoli lotti previsti nello strumento attuativo e nella connessa convenzione;
- l'attuale crisi economica scoraggia progetti ed investimenti e che, a questo fattore negativo si aggiungono le accresciute riserve da parte degli istituti bancari a concedere mutui, comportando anche nella realtà economica cittadina molta sofferenza nel mercato immobiliare e nel settore edilizio;
- gli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012 hanno notevolmente accentuato le problematiche sopra richiamate, costringendo gli operatori a sospendere per un lungo periodo le opere edilizie ed in molti casi a ripensare anche progettualmente gli interventi edilizi previsti dagli strumenti urbanistici attuativi approvati, orientandosi verso differenti tipologie edilizie e costruttive che rispondano meglio alle sollecitazioni sismiche;
- le problematiche esposte ai punti precedenti si riverberano negativamente sulla capacità economico-finanziaria degli attuatori convenzionanti con il Comune di Carpi ad adempiere agli obblighi assunti con le convenzioni di attuazione dei piani particolareggiati nei termini ivi previsti, sia per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia degli interventi edificatori e che tale disagio si concretizza nelle richieste di proroga dei termini di validità dei P.P. citati in premessa;
- la giurisprudenza amministrativa prevalente e costante ha riconosciuto la facoltà dell'Amministrazione, ove questa lo reputi conveniente nel pubblico interesse affidato alla sua competenza, di accordarsi con i soggetti attuatori per prorogare gli effetti di un piano attuativo, convenendone nuovi termini di validità;
- è opportuno favorire le trasformazioni urbanistiche-edilizie in corso, anche per la valenza economico sociale oltre che urbanistica delle stesse;
- è necessario salvaguardare, per quanto di competenza del Comune, la legittima aspettativa di eventuali promissori acquirenti di immobili costruendi al completamento delle previsioni edificatorie del piano e delle dovute opere di urbanizzazione;
- l'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69 (D.L. del Fare) prevede

che *“il termine di validità nonché il termine di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’art.28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni”*;

- l’art.15 della L.R. 21 dicembre 2012 n.16 *“Proroga di termini per i processi edilizi avviati prima del sisma”* prevede che nei comuni di cui all’articolo 1 *“possono essere prorogati per due anni, previa presentazione di motivata istanza degli interessati i termini di inizio e fine lavori stabiliti nelle convenzioni urbanistiche di cui all’articolo 31, comma 6, della legge regionale n. 20 del 2000, approvate entro il 20 maggio 2012”*;
- che le norme citate ai precedenti capoversi (articolo 30 comma 3bis L.98/2013 e art. 15 L.R. 16/2012) devono essere interpretate alla luce del dato oggettivo che scaturisce dalla natura contrattuale delle convenzioni urbanistiche che porta ad affermare che i diversi termini di durata delle convenzioni sono il frutto dell’accordo tra il privato proponente e l’ente locale;
- che, pertanto, si ritiene di dover leggere le norme citate come l’imposizione di un vincolo esclusivamente a carico dell’ente, nel senso che lo stesso non può respingere richieste di proroga della durata delle convenzioni urbanistiche in corso di attuazione e non ancora scadute che vengano formulate dai soggetti attuatori, nel limite massimo di tre anni previsto dall’articolo 30 co. 3 bis citato;
- a seguito dell’entrata in vigore dell’art. 5 comma 13 lettera b) della L. 12/7/2011 n. 106 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70, c.d. Decreto Sviluppo, e della delibera della Giunta regionale n. 1281 del 12 settembre 2011, i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, sono approvati dalla Giunta Comunale;
- la Giunta Comunale, di conseguenza, in ragione della propria competenza in tema di pianificazione, può esprimere un proprio atto di indirizzo in merito alle concessioni di proroghe dei termini di attuazione delle convenzioni dei piani attuativi;

**Preso atto** che con delibera di Giunta Comunale n.12 del 03/02/2014 *“Proroga termini di validità delle convenzioni urbanistiche per l’attuazione dei piani particolareggiati.”* al fine di favorire il completamento da parte dei privati dei piani particolareggiati in corso di attuazione, si è consentito:

- la concessione, su richiesta motivata dei soggetti attuatori, di proroga dei termini non soltanto per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, ma anche per l’edificazione dei lotti;
- che il formale provvedimento di proroga verrà predisposto con specifico atto dirigenziale dal Dirigente del Settore A9 – Pianificazione Urbanistica – Edilizia Privata, solo nel caso in cui si proceda alla proroga di tre anni dei termini di validità delle convenzioni, chiesta a norma e per gli effetti dell’articolo 30 comma 3bis della L.98/2013, da interpretarsi come riportato in narrativa, in quanto trattasi di fatto di atto dovuto da parte dell’amministrazione, fatta salvo l’obbligo di richiedere l’estensione di durata delle fidejussioni prestate a

garanzia della corretta esecuzione delle opere medesime e degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione e nello specifico degli obblighi di manutenzione delle aree di sedime delle stesse e delle aree verdi degli ambiti di trasformazione;

- che per richieste di proroga dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche per periodi superiori ai tre anni la competenza è della Giunta Comunale, previa fase istruttoria durante la quale verrà valutato di volta in volta, tenendo conto dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione ed edilizie previste dal singolo piano particolareggiato, il periodo di proroga concedibile che verrà esteso alla validità delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere medesime e degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione e nello specifico degli obblighi di manutenzione delle aree di sedime delle stesse e delle aree verdi degli ambiti di trasformazione;

**Ritenuta concedibile** la proroga richiesta dalla proprietà lottizzante di cinque anni della scadenza della validità della convenzione, al fine di poter edificare tutti i lotti residui previsti nel piano particolareggiato in oggetto, anche in considerazione del fatto che le opere di urbanizzazione primaria del comparto sono già state quasi completamente realizzate, mentre restano da eseguire completamente le opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree di verde pubblico del comparto, che, pertanto, bisogna chiedere il rinnovo delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione non realizzate;

**Ritenuto inoltre che**, non essendo stato ancora assolto l'obbligo di piantumazione delle aree verdi del comparto secondo gli indici previsti dall'Art.57.04 delle NTA del PRG vigente, quale standard quantitativo a carattere compensativo ambientale, 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, dovrà essere posta a carico della proprietà convenzionante per anni **7 (sette)** a decorrere dalla data di fine lavori delle opere di piantumazione, certificata da apposito verbale secondo le modalità contenute nell'atto integrativo allegato alla presente deliberazione.

**Preso atto che** ai sensi della delibera di G.C. n. 12/2014, trattandosi di proroga di cinque anni, la stessa può essere concessa con specifico atto deliberativo di Giunta Comunale;

**Richiamata** la normativa vigente in materia:

- la L. 1150/1942;
- la L. 12/7/2011 n. 106 di conversione del D.L. 13/5/2011 n. 70;
- la L.R. 21 dicembre 2012 n.16;
- la legge 9 agosto 2013, n.98 Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69;

**Visto** il vigente P.R.G., approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e le successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm.;

**Preso atto** che la presente deliberazione costituisce mera esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 03/02/2014 ai sensi dell'art.48, del D.Lgs 18 agosto 2000 n° 267;

Su proposta del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune

**Adempiuto** a quanto prescritto dall'Art.49, comma 1<sup>a</sup> del D.Lgs. 18/08/00 n° 267;

### PROPONE

#### **ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:**

**Di concedere**, per le ragioni di cui in premessa ed ivi integralmente richiamate, proroga di cinque anni del termine di attuazione del "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19", scaduto in data 29/12/2015;

**Di stabilire**, pertanto, al fine di consentire l'edificazione dei lotti residui a destinazione residenziale, non ancora edificati previsti nel piano particolareggiato, nonché il completamento delle opere di urbanizzazione residue, la data del 29/12/2020 come nuovo termine di validità della convenzione urbanistica ai sensi della delibera di G.C. n.12 del 03/02/2014 "*Proroga termini di validità delle convenzioni urbanistiche per l'attuazione dei piani particolareggiati*";

#### **Di dare atto che:**

- l'edificazione dovrà essere completata entro il 29/12/2020 nel rispetto delle previsioni urbanistiche e degli indici previsti nel piano particolareggiato in oggetto e che si ritiene necessario il completamento nei termini previsti dai titoli abilitativi rilasciati di tutte le urbanizzazioni previste dal piano comprensive delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale del comparto, in modo da garantire adeguati standard di vita ai residenti del comparto, e consentendo entro i nuovi termini di validità della convenzione l'esecuzione delle operazioni di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate, e della verifica di attecchimento di tutte le essenze arboree realizzate;
- 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 delle opere di piantumazione, certificata da apposito verbale secondo le modalità contenute nell'atto integrativo allegato alla presente deliberazione.

**Di integrare** pertanto la convenzione stipulata per l'attuazione del piano a ministero Notaio dott. Aldo Fiori in data 29/12/2005 rep. n.198296/34843, con un atto integrativo, predisposto secondo gli attuali schemi di convenzione approvati, in cui vengano inseriti gli obblighi convenzionali previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n.157/2009 relativamente agli interventi manutentivi delle aree di verde pubblico;

**Di richiedere** alla proprietà lottizzante il rinnovo delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del comparto ai sensi degli obblighi di convenzione, producendo delle appendici con la nuova data di validità del P.P., 29/12/2020, alle seguenti fidejussioni :

- Fidejussione bancaria n° 460831261599 prestata in data in data 10 Gennaio 2006 contraente Società Cronos S.r.l., con importo di 145.120,00 = (Euro centoquarantacinquemilacentoveinti/00), fidejussione rilasciata dalla Unicredit Banca d'Impresa a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Fidejussione bancaria n°460830976678 in data 13 Settembre 2006 contraente Società Cronos S.r.l., con importo €26.961,00 = (Euro ventiseimilanovecentosessantuno/00), fidejussione rilasciata dalla Unicredit Banca d'Impresa a garanzia della corretta esecuzione delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale del comparto

**Di dare atto** che l'Ufficio competente provvederà a trasmettere la presente delibera ai soggetti richiedenti la proroga in oggetto, nonché all'Unicredit Banca d'Impresa, affinché provveda a predisporre le appendici di proroga della validità delle fidejussioni prestate, dando atto che se le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione delle aree di verde pubblico del comparto non verranno completate entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale avvierà la procedura di escussione delle garanzie fideiussorie prestate;

**Di approvare** lo schema di atto integrativo alla convenzione allegato al presente atto;

**Di dare atto**, inoltre, che, al fine di garantire la trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Carpi nella sezione "*Amministrazione trasparente*", ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 – "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", come modificato dall'art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016.

## SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE

### Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'area posta in Via Molinari COMPARTO B19

L'anno 2017 (duemiladiciassette) 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. Gen. 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;

il Sig. .... residente a CARPI in Via .....in qualità di legale rappresentante della società "....." avente sede in Carpi, via .....C.F. P. Iva 02665550360, proprietaria del terreno oggetto di convenzione identificato catastalmente al C.T. del Comune di Carpi al **Foglio .... Mapp. ....**;

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

### PREMESSO

**Che il Sig. ....**, legale rappresentante della società "....." avente sede in Carpi, via .... p. iva, è proprietario degli appezzamenti di terreno posti in Carpi, Via, censiti al C.T del Comune di Carpi al **Fg. .... mapp. ....**;

**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 di Tipo B " Ambito B19 area posta in Via Molinari, con interventi regolati dall'art. 57 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto, della S.T. complessiva di ..... mq;

**Che** il "Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa, urbana di tipo B area posta in Via Molinari, ambito B/19" è stato approvato con delibera di Consiglio comunale n.271 del 22/12/2005, divenuta esecutiva in data 02/01/2006,

**Che** le Varianti allo strumento urbanistico in oggetto sono state approvate con delibera di Consiglio comunale n.77 del 16/04/2009, divenuta esecutiva in data 30/04/2009 e delibera di Giunta Comunale n.52 del 02/04/2014, immediatamente eseguibile,

**Che** la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano è stata stipulata con atto a ministero Notaio dott. Aldo Fiori in data 29/12/2005 rep. n.198296/34843 tra il Comune di Carpi e le Sigg.re Fantini Miria ed Enrichetta;

**Che** con atto di acquisizione a ministero Notaio Aldo Fiori del 29/12/2005 rep.198297/34843 la Società Cronos S.r.l. con sede in Carpi in Via Lenin, n.1 P.IVA n.02180000362, rappresentata dal Sig. Mantovani Enzo, ha acquistato dalle Sigg.re Fantini Miria ed Enrichetta il terreno oggetto di Piano Particolareggiato, subentrando negli obblighi di convenzione;

**Che** la convenzione urbanistica aveva validità di dieci anni e che quindi tale periodo alla data attuale è scaduto in data 29/12/2015 e che pertanto la proprietà ha richiesto una proroga della validità della convenzione di cinque anni, come consentito dalla legislazione vigente in materia e ratificato dalla delibera di Giunta comunale n°12 del 03/02/2014, per realizzare le opere di urbanizzazione, nonché l'edificazione dello stralcio B del comparto B19;

**Che** l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione di Giunta Comunale n°..... del ..... divenuta esecutiva in data ....., ha concesso proroga per l'attuazione delle previsioni del piano particolareggiato fino al 29/12/2020;

**Che** la deliberazione citata al punto precedente prevede l'integrazione della convenzione con gli obblighi convenzionali previsti dalla delibera di C.C. n.157/2009 relativamente agli interventi manutentivi delle aree di verde pubblico;

**Che** devesi ora procedere alla stipula di un atto integrativo alla convenzione ai sensi degli art. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 contenente le obbligazioni relative alla manutenzione delle aree verdi del comparto, da assumersi da parte delle proprietà per il completamento dell'attuazione del Piano Particolareggiato in parola, per la quale si fa espresso riferimento al presente atto integrativo alla convenzione;

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

**si conviene e si stipula quanto segue:**

**ART.1**  
**Rispetto del P.R.G.**

La proprietà proponente il Piano Particolareggiato, Sig./Sigg.ri ....., in qualità di legale rappresentante della società "....." si impegna per sé e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.271 del 22/12/2005, divenuta esecutiva in data 02/01/2006 e successive varianti nel pieno rispetto delle loro previsioni 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 insediative 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% è applicabile nel caso in cui la progettazione (urbanistica e 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.*

**54.13** *Il numero massimo dei piani fuori terra di cui ai successivi articoli 57 e 58 potrà essere motivatamente puntualmente derogato in rapporto alle relazioni fra le zone di trasformazione e i relativi intorni urbani ed extraurbani, nonché sulla base di coerenti e dimostrate valutazioni progettuali. In ogni caso, non è da considerare nel calcolo dei piani fuori terra il primo piano (solaio) il cui intradosso non sia realizzato a più di 1,20 mt dal piano di campagna esistente.*

**54.14** *La percentuale minima di SC da destinare alle funzioni terziarie di integrazione con la residenza ed alberghiera di cui ai successivi articoli 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.*

## **Art. 2**

### **DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

- a. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 a mezzo dei loro legali rappresentanti, il Sig. ...., in qualità di legale rappresentante della società "....." si impegna per sé e propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

A completare, a propria cura e spese, la costruzione delle opere di urbanizzazione del comparto B19:

- a) Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e pedonali.
- b) Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione.
- c) La rete di illuminazione pubblica.
- d) 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.
- e) Le opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree di verde pubblico.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno realizzate in base ai relativi progetti esecutivi approvati da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e ad acquisirle al demanio comunale, senza alcun compenso, soltanto quando l'edificazione della zona sia stata completata e comunque entro e non oltre la proroga concessa alla convenzione originaria consistente nel termine massimo di anni **5 (cinque)** dalla sua scadenza, ai sensi della delibera di G.C. n°12 del 03/02/2014 e come previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n. ... del ..... di proroga delle validità del piano, che estende la validità al **29/12/2020**;

Ad integrazione dell'atto di convenzione originario stipulato per l'attuazione del piano con atto a ministero Notaio dott. Aldo Fiori in data 29/12/2005 rep. n.198296/34843 che rimane valido per quanto non modificato dal presente atto:

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. 9 – 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 = .... alberi/ha.  
Densità arbustiva     AR = ..... arbusti/ha.

Per evitare una eccessiva densità arborea la proprietà procederà alla piantumazione di nr. .... Alberi e ..... Arbusti: la mancata piantumazione di ..... Alberi, corrispondente secondo il prezzario Assoverde ad un importo pari ad € ..... verrà compensata mediante;

- 1) la fornitura e posa di area giochi attrezzata ed arredo urbano come da tavole di progetto e relazione descrittiva di progetto;
- 2) la piantumazione fuori comparto, su area di interesse pubblico ed indicata dall'Amministrazione Comunale, di nr. .... Alberi con caratteristiche equivalenti a quelli che verranno messi a dimora all'interno del Comparto ..... Per tali essenze la proprietà sarà esonerata dall'obbligo di manutenzione delle stesse che verrà assunta, dal momento della consegna delle opere finite a regola d'arte, in capo al Comune di Carpi (eventuale).

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.

1) 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 protratta 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).

2) 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 la 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).

3) 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.

4) Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto 15), 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.

5) I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio previste dal P.P. approvato nel rispetto delle vigenti normative relative al Nuovo Codice dei Contratti Pubblici;

6) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, appendici alle fidejussioni bancarie prestate :

- Fidejussione bancaria n° 460831261599 prestata in data in data 10 Gennaio 2006 contraente Società Cronos S.r.l., con importo di 145.120,00 = (Euro centoquarantacinquemilacentoveventi/00), fidejussione rilasciata dalla Unicredit Banca d'Impresa a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- Fidejussione bancaria n°460830976678 in data 13 Settembre 2006 contraente Società Cronos S.r.l., con importo €26.961,00 = (Euro ventiseimilanovecentosessantuno/00), fidejussione rilasciata dalla Unicredit Banca d'Impresa a garanzia della corretta esecuzione delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale del comparto

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

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

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

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

7) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro aventi causa, si obbligano a costituire una polizza fidejussoria (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (in analogia a quanto previsto dall'art.103 punto 8 del D.Lgs. n.50/2016) a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi,

dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite come risultante dal computo metrico allegato al progetto esecutivo.

**8) 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.

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.

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.

**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 benessere al conferimento delle reti di competenza Aimag (acquedotto, gas, fognatura) ed all'esito positivo del collaudo delle reti di competenza degli altri Enti gestori.

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.ri ..... in 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 primaria.

**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 stessa.

La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti e il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

**ART. 9**  
**Spese**

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

