

## Proposta di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

### IL DIRIGENTE SETTORE A9 PIANIFICAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA – LAVORI PUBBLICI – INFRASTRUTTURE - Dr. Ing. NORBERTO CARBONI

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

**Oggetto:** *Acquisizione di aree di urbanizzazione primaria come da obblighi di convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato d'iniziativa privata dell'area posta tra le Vie Fornaci, Carrobbio e della Rosa Ovest – PP15 – ACETIFICIO A.I.M.O.*

**Richiamati i seguenti atti deliberativi:**

- la deliberazione di C.C. n.74 del 16/03/2006 con cui venne approvato il "*Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'area posta tra le vie Fornaci, Carrobbio e della Rosa Ovest, P.P.15 - Acetificio AIMO e relativo schema di convenzione*";
- la delibera di C.C. n.115 del 10/09/2009 con cui è stata approvata la prima Variante al P.P.;
- la delibera di Giunta Comunale n.95 del 20/09/2012 con cui è stata approvata la successiva variante n. 2;

**Preso atto che:**

- Con atto del Notaio dott. Francesco Striano, n.rep. 13078 racc. 5448 del 11/05/2006, veniva stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P.15 - Acetificio Aimo tra il Comune di Carpi ed il soggetto attuatore del comparto, Sig. De Nigris Armando nato a Napoli il 18/08/1964, in qualità di amministratore e legale rappresentante della società "Acetifici Italiani Modena S.r.l.", e amministratore e legale rappresentante della società "Denimmobiliare S.r.l.";
- Con atto n. rep. 18139, racc. 8675 del 18/11/2009, del Notaio dott. Francesco Striano veniva stipulato l'atto integrativo per l'attuazione della Variante n.1 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, tra il Comune di Carpi ed il soggetto attuatore del comparto, rappresentato dal Sig. De Nigris Luca, nato a Napoli il 18/10/1977 in qualità di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società "Denimmobiliare S.r.l." con sede in Carpi (MO) e dal Sig. Carlesi Alessandro, nato a Firenze il 23/12/1958 quale procuratore speciale della società "Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a." con sede a Siena (SI);
- Con atto n. rep. 21655, racc. 10808 del 29/11/2012, del Notaio dott. Francesco Striano veniva stipulato atto integrativo per l'attuazione della Variante n.2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata tra il Comune di Carpi ed i soggetti attuatore del comparto, Sig. De Nigris Armando nato a Napoli il 18/08/1964 in qualità di consigliere e legale rappresentante della società "Denimmobiliare S.r.l." con sede in Carpi (MO) e il Sig. Valentini Enrico nato a Carpi (MO) il 23/02/1977 quale procuratore speciale della società "Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring, Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.a." con sede a Siena (SI);

- Con permesso di costruire U.T. n. 217/2006 e successiva variante U.T. n.1229/2012 sono state realizzate le opere di urbanizzazione del Comparto P.P.15;

**Preso atto che:**

- le opere di urbanizzazione primaria previste dal “Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell’area posta tra le Vie Fornaci, Carrobbio e della Rosa Ovest, P.P. 15 – Acetificio Aimo” che devono essere trasferite all’Amministrazione Comunale di Carpi, sono individuate catastalmente al foglio 166 particelle 203, 205, 206, 207, 208 e 209, per un totale di mq. 601,00 e consistono nella realizzazione di un parcheggio e di superfici di allargamento stradale con relativi sottoservizi;
- i terreni di sedime delle opere di urbanizzazione del comparto sono così ripartiti tra i soggetti convenzionanti:
  - La società Denim Immobiliare S.r.l., è proprietaria dei terreni posti a Carpi in Via Carrobbio, identificati al Catasto Terreni al Fg.166 mapp.li n.203, 205, 206;
  - Il “Monte dei Paschi di Siena Leasing and Factoring per i servizi Finanziari alle Imprese S.p.a.” contitolare degli obblighi di convenzione del piano in oggetto, è proprietario dei terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.166 mapp.li n.207, 208, 209 ;

**Considerato che:**

- i terreni sono tutti individuati dal vigente PRG come area di cui Allegato 2: Schede Attività di trasformazione di prodotti agricoli - P.P.15 - Acetificio AIMO - Art.49 N.T.A., soggetta a pianificazione urbanistica attuativa con disciplina specifica indicata nella scheda PP 15 dell'Allegato 2 delle N.T.A. della Variante Generale del P.R.G. vigente di superficie territoriale complessiva di mq. 16.678,86;
- le opere di urbanizzazione previste relativamente al comparto P.P. 15 sono state realizzate con i seguenti titoli abilitativi:
  - Permesso a Costruire n° UT. 217/2006;
  - Permesso a Costruire n° UT. 1229/2012;
- La Direzione dei Lavori delle opere di urbanizzazione è stata affidata al Geom. Sgarbi Ennio, nato a Carpi il 23/04/1956, con studio in Carpi Corso Alberto Pio n° 59, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Modena al n° 1709;
- Il Sig. Luca De Nigris, in qualità di soggetto attuatore del comparto, con istanza presentata in data 05/09/2014 Prot.41953, dichiarava che in data 17/12/2013 era intervenuta l’ultimazione dei lavori per la esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al progetto con prot. n° 40406 del 25/10/2012, e chiedeva la presa d’atto dell’avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previo collaudo delle stesse con il successivo svincolo/riduzione delle garanzie fideiussorie a suo tempo prestate.
- Con Determinazione Dirigenziale n.667 del 02/10/2015 è stato incaricato il Dott. Arch. Pasquale Iarrobino quale collaudatore tecnico – funzionale delle opere di urbanizzazione del comparto;

- Con verbale di visita relazione e certificato di collaudo il Dott. Arch. Iarrobino ha attestato la corrispondenza delle opere eseguite a quelle progettate ed approvate, stimandole nel complesso ammissibili ed idonee, che le lavorazioni sono state eseguite a regola d'arte, con buoni materiali ed idonei magisteri come da dichiarazioni rilasciate del Direttore dei Lavori Geom. Sgarbi Ennio, delle imprese esecutrici CMB cooperativa muratori e braccianti di Carpi e della Gemelli Costruzioni S.r.l.;
- Il certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione del piano in oggetto a firma del collaudatore incaricato è stato approvato con determinazione dirigenziale n.792 del 18/11/2015;

**Preso atto che** con comunicazione pervenuta in data 21/10/2015 in atti al Prot.50876:

- il Sig. Luca De Nigris in qualità di legale rappresentante della Denim Immobiliare ed il Sig. Gianpaolo Bacci in qualità di Procuratore Speciale dell'Ente "Monte dei Paschi di Siena Leasing and Factoring per i Servizi finanziari alle imprese S.p.a." hanno consegnato una tavola aggiornata delle cessioni secondo quanto disposto con delibera di G.C. n.95 del 20/09/2012;
- il Sig. Luca De Nigris, come sopra descritto, ha dichiarato di impegnarsi formalmente per sé e propri aventi causa, pur cedendo il terreno di sedime dell'area di urbanizzazione al Comune di Carpi, a sostenere per sempre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi di urbanizzazione primaria realizzati sul mapp.203 della superficie di mq 292, in luogo della stipula della fideiussione postuma prevista all'Art.2, punto 8) dell'atto integrativo n.rep.21655/10808;
- che i parcheggi di urbanizzazione primaria realizzati sul mapp.203 della superficie di mq 292, per collocazione, sono ad uso prevalente dell'attività industriale dell'Acetificio AIMO, e sono soggetti ad usura per il continuo passaggio sull'area di sedime di mezzi pesanti che utilizzano la pesa posta in prossimità degli stessi;
- che le altre aree oggetto di cessione sono dei semplici allargamenti della sede stradale lungo la Via Carrobbio e Della Rosa;

**Vista** la richiesta a firma del soggetto attuatore delle opere del comparto PP15, presentata in data 05/09/2014 Prot.41953, al fine di cedere all'Amministrazione comunale i terreni di sedime delle opere di urbanizzazione eseguite, così descritte:

- a) Costruzione di un parcheggio costituito da una fila di posti auto per complessivi 17 posti, con alle spalle un marciapiede pedonale individuato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio n° 166 particella n° 203 ( mq. 292,00);
- b) Allargamento della sede stradale per consentire un'agevole possibilità di manovra dei mezzi pesanti in ingresso lungo via Carrobbio, individuato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 166 particella n° 205 (mq. 145,00);
- c) Allargamento della sede stradale dovuto alla profilatura e risagomatura di fosso di scolo lungo Via Carrobbio, individuata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio n° 166 particella n° 207 (mq. 45,00), 208 (mq. 24,00), 209 (mq. 8,00);

d) Allargamento della sede stradale dovuto alla profilatura e risagomatura di tombinatura esistente lungo Via Della Rosa, individuata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio n° 166 particella n° 206 (mq. 87,00);

Per un totale superficie di 601,00 mq, conformemente con quanto previsto all'art. 2 comma 2 dell'Atto Integrativo alla Convenzione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata rep. n° 18139 del 18/11/2009 con allegata Delibera di Giunta Comunale n° 95 del 20/09/2012, il tutto come meglio identificato nella tavola grafica "b3" allegata al presente atto;

**Considerato** che tutti i terreni sopra descritti risultano individuati dal vigente PRG come area di cui Allegato 2: Schede Attività di trasformazione di prodotti agricoli - P.P.15 - Acetificio AIMO - Art.49 N.T.A., soggetta a pianificazione urbanistica attuativa con disciplina specifica indicata nella scheda PP 15 dell'Allegato 2 delle N.T.A. della Variante Generale del P.R.G. vigente , come da CDU rilasciato dal Settore A9 - Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, Prot. Urb. n°30/16 del 14/03/2016;

**Valutata accoglibile** la richiesta presentata dal Luca De Nigris, come sopra descritto, di cedere le aree di urbanizzazione eseguite all'Amministrazione comunale, con l'impegno per sé e propri aventi causa di sostenere per sempre le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi di urbanizzazione realizzati sul mapp.203, in luogo della stipula della fideiussione postuma prevista all'Art.2, punto 8) dell'atto integrativo n.rep.21655/10808 (considerato anche il suo esiguo importo pari a €9.200,97), a condizione che la proprietà, pur cedendo le aree all'Amministrazione comunale, si assuma la responsabilità civile per danni contro terzi derivanti dalla fruizione delle aree;

**Preso atto** che il soggetto attuatore comunicherà all'Amministratore il nome del notaio incaricato della stipula dell'atto di cessione dei terreni all'Amministrazione Comunale, e che gli oneri e le spese saranno a totale loro carico, ai sensi art.7 della convenzione;

**Preso atto** che la Società Denim Immobiliare S.r.l. ha prestato a favore del Comune di Carpi la **Fideiussione n°1701.1000094214** del 09/05/2006 dell'importo di euro €46.004,85, rilasciata dalla Sun Insurance Office Ltd a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato del comparto P.P.15 e che le altre fideiussioni **n°1701100094215** del 09/05/2006 dell'importo di euro €100.000,00 e **n°1701100094216** del 09/05/2006 dell'importo di euro €250.000,00, prestate ai sensi dell'Art.2 comma 4 e 5 della convenzione e concernenti il consolidamento statico ed architettonico della Villa Bellentani Grimelli, sono già state svincolate;

**Preso atto** inoltre che lo schema del provvedimento deve essere pubblicato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 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*;

**Viste** le leggi vigenti in materia;

**Adempiuto** a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. T.U. del 18/08/2000 n. 267;

**PROPONE**

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

**Di ritenere** tutto quanto citato in premessa parte integrante della presente deliberazione;

**Di acquisire**, accorpandoli al demanio comunale, dalla società Denim Immobiliare S.r.l., i terreni posti a Carpi in Via Carrobbio, identificati al Catasto Terreni al Fg.166 mapp.li n.203, 205, 206 e dal “Monte dei Paschi di Siena Leasing and Factoring per i servizi Finanziari alle Imprese S.p.a.” contitolare degli obblighi di convenzione del piano in oggetto, i terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.166 mapp.li n.207, 208, 209 i terreni di sedime delle opere di urbanizzazione, afferenti il piano particolareggiato del comparto P.P.15, realizzate in forza del permesso di costruire n°. U.T.217/2006 e n° UT. 1229/2012, come evidenziati nella tavola delle aree di cessione allegata, terreni della superficie catastale complessiva di mq di 601,00 mq , così descritti:

- 1) un parcheggio costituito da una fila di posti auto per complessivi 17 posti, con alle spalle un marciapiede pedonale individuato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio n° **166 particella n° 203 ( mq. 292,00)**;
- 2) Allargamento della sede stradale per consentire un’agevole possibilità di manovra dei mezzi pesanti in ingresso lungo via Carrobbio, individuato al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **foglio n°166 particella n° 205** (mq. 145,00);
- 3) Allargamento della sede stradale dovuto alla profilatura e risagomatura di fosso di scolo lungo Via Carrobbio, individuata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **foglio n° 166 particella n° 207 (mq. 45,00), 208 (mq. 24,00), 209 (mq. 8,00)**;
- 4) Allargamento della sede stradale dovuto alla profilatura e risagomatura di tombinatura esistente lungo Via Della Rosa, individuata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al **foglio n° 166 particella n° 206 (mq. 87,00)**;

**Di dare atto che:**

- tutti i terreni sopra descritti sono destinati dal piano particolareggiato approvato ad aree di standard obbligatori e che gli stessi, ai sensi della convenzione urbanistica citata in premessa, sono gravati da servitù di uso pubblico e che, pertanto la loro cessione al patrimonio comunale è impregiudicabile ed indifferibile;
- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei parcheggi di urbanizzazione realizzati sul mapp.203 rimarranno in carico del soggetto attuatore delle opere Sig. Luca De Nigris, in luogo della stipula della fideiussione postuma prevista all’Art.2, punto 8) dell’atto integrativo n.rep.21655/10808, a condizione che la proprietà pur cedendo le aree all’Amministrazione comunale si assuma la responsabilità civile per danni contro terzi derivanti dalla fruizione delle aree;
- l’obbligo di manutenzione sopra descritto e la responsabilità civile per danni contro terzi derivanti dalla fruizione delle aree verrà riportata esplicitamente nell’atto di acquisizione delle aree;

**Di accorpare** al demanio comunale le area da acquisire descritte al punto precedente, destinata a strade, parcheggi e marciapiede, come evidenziato con campitura rosa ed azzurra (**allegato 1** al presente atto);

**Di procedere**, entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di acquisizione delle aree, allo svincolo della **Fideiussione n°1701.1000094214** del 09/05/2006 dell'importo di euro **€46.004,85**, rilasciata dalla Sun Insurance Office Ltd per conto del soggetto attuatore delle opere a garanzia della corretta esecuzione rispettivamente delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato del comparto P.P.15;

**Di dare atto** che l'allegato 1), come descritto nelle premesse, costituirà "l'originale" che verrà acquisito unitamente alla presente delibera agli atti d'archivio;

**Di classificare** comunali ai sensi del Nuovo Codice della Strada e della L.R. 35/1994 le aree acquisite destinate a strade e parcheggi;

**Di dare mandato** al Dirigente del Servizio competente di adottare tutti gli atti necessari per dare esecutività alla presente deliberazione;

**Di dare atto che** dopo l'acquisizione, come di consuetudine, si effettueranno le necessarie comunicazioni al Servizio Patrimonio del Comune di Carpi, mediante la formale trasmissione digitale del rogito di acquisizione delle aree, lo stesso verrà trasmesso ad AIMAG e a tutti gli altri Enti eventualmente coinvolti.

**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*".

## **PROPONE INOLTRE**

a seguito di separata votazione, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. T.U. del 18/08/2000 n. 267, al fine di proseguire l'iter procedurale inerente al presente atto.