

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 urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – Stralcio B - Variante n.2 e schema di atto integrativo alla convenzione"- Approvazione.

Premesso che:

- a) il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt" è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°166 del 02/10/2003, divenuta esecutiva in data 16/10/2003;
- b) con successiva deliberazione consiliare n.142 del 06/07/2006, esecutiva il 20/07/2006, è stata approvata la Variante n. 1 al piano particolareggiato in oggetto;

Preso atto che in data 21/10/2003, repertorio n°181983/30380, con atto a ministero Notaio Dott. Aldo Fiori, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato;

Vista la domanda di Variante n°2 al Piano Particolareggiato convenzionato, pervenuta in data 12/04/2013 Prot.n.21081 e le successive integrazioni della documentazione, presentata dai Sigg.ri:

Andrea Remondi e Massimo Remondi quali proprietari dei terreni costituenti l'area interessata dalla variante allo stralcio B del piano particolareggiato in oggetto, distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg.96, mapp. 92, 93, 94, 95, 96, 414, 455, 456, 457, 458, e contitolari dell'originaria convenzione;

Considerato che:

- i Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo sono subentrati in tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Carpi, con atto n.rep.181984/30381 del 21/10/2003, alla Sig.ra Remondi Elsa, titolare della convenzione con i suddetti e proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni al Fg.96 mapp. 91, 92/1, 93, 94 ed al Catasto Fabbricati al Fg.96 mapp.92/3-93 e 94/1 graffati, 92/494/2, 94/3;
- i Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo con atto n. 181.986/30382 del Notaio Fiori, hanno venduto il terreno facente parte dello stralcio A del comparto B17, distinto al Catasto Terreni al Fg.96 mapp.438, alla Società Archirola S.r.l., che per questa porzione del comparto è subentrata in tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Carpi ai venditori e che successivamente ha trasferito i

terreni in questione con atto n.217615/44256 del 30/09/2010 alla Coop San Possidonio, che firma per condivisione gli elaborati del piano;

- che con atto n.rep.212233/2008 del 23/12/2008 i Sigg.ri Remondi e l'allora soc. Archirola hanno ceduto al Comune di Carpi l'area distinta al Fg.96 mapp.441, 456, 458 di complessivi mq 810 destinata ad area PAI facente parte sia dello stralcio A che dello stralcio B;
- che lo stralcio A del comparto in oggetto è stato totalmente attuato e che le relative opere di urbanizzazione sono già state collaudate e cedute al Comune di Carpi (area distinta al Catasto Terreni al Fg.96 mapp.444 di mq 1688 destinato a strada e parcheggi e mapp.439 di mq 2.427 destinato a verde) con atto n. rep.224200/47393 del 23/04/2013 a ministero Notaio Fiori;
- che la convenzione urbanistica aveva fissato in dieci anni i termini di validità e che quindi tale periodo è scaduto in data 21/10/2013 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 B17;

Preso atto che la Variante n.2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – stralcio B" consiste in:

- *Modifiche planimetriche dei singoli lotti, portandoli da 5 a 6, con conseguente redistribuzione della SC all'interno dei lotti stessi, ridefinizione delle sagome di massimo ingombro e variazione degli accessi carrabili, lasciando pressoché invariati gli standard funzionali relativi al VC ed alla SE;*
- *Risagomatura dell'area su Via Roosevelt destinata ad ospitare i cassonetti per la raccolta dei rifiuti, come da accordi con Aimag;*
- *Adeguamento della progettazione della viabilità interna al comparto e della sistemazione del verde pubblico secondo le indicazioni degli uffici competenti;*
- *Proroga della validità della convenzione per ulteriori cinque anni ai sensi della delibera di Giunta Comunale n°12/14, per consentire il completamento delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi dei singoli lotti previsti nello strumento attuativo, previa stipula di atto integrativo;*
- *Definizione in normativa delle possibilità di accorpamento dei lotti come esplicitato nelle norme tecniche;*

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 03/03/2014, Prot. n°11298, attestante che **l'avviso di deposito** della documentazione relativa al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – Stralcio B - Variante n.2" 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 o per i prescritti sessanta giorni, nel periodo **dal 08/07/2013 al 05/09/2013**, essendone stata data comunicazione sui quotidiani "La Repubblica", "La Gazzetta di Modena" e sul "Il Resto del Carlino" in data **08/07/2013**;

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 15/07/13, Prot. n°37180;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 15/07/13, Prot. n°37189;
- Servizio Lavori Pubblici – Infrastrutture in data 08/10/2013, Prot. n.50379 e successiva integrazione in data 29/01/2014 Prot.n.4730;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, in data 03/03/2014, Prot. n.11299 attestante che la documentazione relativa al “Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – Stralcio B - Variante n.2”, 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 08/07/2013 al 05/09/2013 compreso**, periodo in cui chiunque ha potuto prendere visione del piano in tutti i suoi elementi, e che, entro i termini di deposito e cioè entro il **5 settembre 2013** compreso, è pervenuta la seguente osservazione:

- Istanza in atti al Prot. n.41553 del 08/08/2013 del **Sig. Remondi Massimo** in qualità di comproprietario dei terreni oggetto di variante;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 22/10/2013, verbale n°12 ;

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°42984 del 22/08/13, con la quale l'Agenzia esprimeva parere favorevole formulando osservazioni/riserve di carattere ambientale (**Allegato A**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, in atti al Prot. n. 45217 del 09/09/2013 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole, confermando le osservazioni prodotte nei precedenti pareri inerenti la progettazione iniziale (**Allegato B**);

Visto il parere del Servizio Lavori Pubblici – Infrastrutture in atti al Prot.10492 del 28/02/2014 contenente indicazioni e prescrizioni riguardanti le opere di urbanizzazione dello stralcio B del comparto (**Allegato C**);

Preso atto che:

- la Variante al piano attuativo oggetto della presente deliberazione è conforme al vigente piano regolatore generale;
- 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 i termini di inizio e fine lavori nell’ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all’art.28 della L. n°1150/42... stipulati entro il 31/12/2012 siano prorogati di tre anni”*;
- i diversi termini delle convenzioni urbanistiche sono il frutto dell’accordo tra il privato proponente e l’ente locale e che, pertanto, l’Amministrazione comunale stessa può modificare i termini del contratto, concedendo la proroga ai termini di validità delle convenzioni urbanistiche;
- la delibera di Giunta Comunale n.12 del 03/02/2014 stabilisce le condizioni e modalità relative alla proroga dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche per l’attuazione dei piani particolareggiati;

Considerato che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree verdi del comparto dello stralcio A risulta completata, mentre quelle relative allo stralcio B devono essere completamente realizzate e tenuto conto dell’entità delle opere edilizie da eseguire nei lotti ineditati che giustificano la richiesta di proroga inoltrata;

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°686 del 06/12/2012;

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:

Di prendere atto del parere favorevole dell'AUSL all'approvazione della Variante al piano attuativo in oggetto, in atti al Prot. n. 45217 del 09/09/2013, fatto salvo le osservazioni/riserve di carattere ambientale espresse nell'ambito istruttorio della progettazione iniziale;

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°42984 del 22/08/13, riguardanti i seguenti argomenti:

- **Tutela dall'inquinamento acustico**

Considerato che, per quanto concerne gli aspetti correlati alla tutela degli ambienti abitativi dall'inquinamento acustico, nell'ambito istruttorio della progettazione iniziale (nota Arpa prot. n. 6818 del 19/06/2003) erano state evidenziate specifiche limitazioni d'uso (esclusivamente funzioni terziarie come peraltro prospettato negli elaborati progettuali di variante) per gli edifici da realizzare sul fronte della Via Roosevelt, in quanto lo specifico studio revisionale di clima acustico aveva evidenziato – per le predette costruzioni - il superamento dei limiti previsti dalla pertinente zonizzazione acustica comunale;

si rammenta che eventuali trasformazioni della tipologia d'uso (da funzione terziaria a residenziale) per le unità del fabbricato da edificare sul lotto 10 restano subordinate alla presentazione di uno studio previsionale di clima acustico.

In relazione alle funzioni insediabili, in fase costruttiva dovranno essere conseguiti i livelli di prestazione acustica passiva richiesti da specifiche norme di riferimento (DPCM 05.12.1997 e Requisiti cogenti in allegato al vigente Regolamento Edilizio comunale), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati. Copia della suddetta documentazione, a firma di un tecnico competente in acustica, andrà inserita nel fascicolo del Fabbricato, distinta per unità immobiliare.

- **Collettori fognari**

Per quanto concerne la rete drenante, pur trattandosi di un comparto di modesta estensione territoriale ed in parte già edificato, oltre alla realizzazione di linee di tipo separato, si ritiene necessario che per ridurre la portata delle acque bianche nella fognatura mista presente in via Roosevelt, 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 n.286/05 punto 3.5 "criteri di gestione e riduzione delle acque meteoriche drenanti), come ad esempio l'uso irriguo per l'area verde presente nel comparto.

- **Terre e rocce da scavo**

Nell'ambito della presentazione dei relativi progetti esecutivi dovrà essere fornita specifica documentazione circa l'utilizzo delle terre da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dei sottoservizi e delle fondazioni dei fabbricati, che se non riutilizzate in sito, dovranno essere gestite secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.

Di accogliere le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici – Infrastrutture in atti al Prot.10492 del 28/02/2014 contenente indicazioni e prescrizioni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e la sistemazione del verde pubblico dello stralcio B del comparto, che, preso atto che il computo del verde pubblico è stato modificato come da indicazioni fornite, diventeranno vincolanti all'atto di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, come di seguito indicato:

- *L'attraversamento pedonale sul fronte del lotto n.7 deve essere traslato verso sud al limite dei 5 mt dall'incrocio per distanziarlo dal carraio del medesimo lotto;*
- *Siano evidenziati gli scivoli di approdo est degli attraversamenti ai lotti 6-7;*
- *Il parcheggio per disabili nella zona PAI deve essere realizzato a fianco dell'attraversamento pedonale al lotto 6, mentre quello sul lato dell'area della raccolta differenziata deve essere inserito ad ovest in corrispondenza dell'attraversamento pedonale al lotto 10;*
- *Il pacchetto di fondazione deve essere ridimensionato secondo linee guida;*
- *La quota di progetto del piano stradale si raccorda all'esistente di Via Rigon senza differenze di quota.*
- *Il progetto del verde è condivisibile, anche se andrebbero modificate o invertite di posizione tra loro alcune essenze in modo da dare un assetto più funzionale all'insieme. Si vieta l'utilizzo della Potentilla, in quanto possibile ospite di Erwinia amylovora (si suggerisce la sostituzione con Weygella spp);*
- *Nella tavola del verde non è precisato il punto di presenza della nuova centralina per l'irrigazione (presente nel computo metrico), inoltre mancano alcuni riferimenti ai simboli presenti in tavola;*
- *Occorre dotare l'area di un altro cartello di area verde standard;*

Di accogliere le indicazioni tecniche, espresse con parere rilasciato dall'AIMAG, in atti al Prot. n°10492 del 28/02/2014, relativamente alla predisposizione delle reti dei servizi, che dovranno essere recepite attraverso opportune soluzioni tecniche che verranno ulteriormente approfondite in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (**Allegato D**);

Di accogliere l'osservazione presentata in data 08/08/2013 in atti al Prot. n.41553, (**Allegato E**), da parte del Sig. Remondi Massimo, in qualità di comproprietario dei terreni oggetto di variante, consistente nella richiesta di spostare 30 mq di SC dal lotto 10, che presenta delle caratteristiche commerciali/terziarie, al lotto 9 a destinazione residenziale, in quanto non in contrasto con la normativa di riferimento, così come modificato negli elaborati tecnici specifici;

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 n.2 al "Piano

Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – Stralcio B - e schema di atto integrativo alla convenzione” consistente in:

- *Modifiche planimetriche dei singoli lotti, portandoli da 5 a 6, con conseguente redistribuzione della SC all'interno dei lotti stessi, ridefinizione delle sagome di massimo ingombro e variazione degli accessi carrabili, lasciando pressochè invariati gli standard funzionali relativi al VC ed alla SE;*
- *Risagomatura dell'area su Via Roosevelt destinata ad ospitare i cassonetti per la raccolta dei rifiuti, come da accordi con Aimag;*
- *Adeguamento della progettazione della viabilità interna al comparto e della sistemazione del verde pubblico secondo le indicazioni degli uffici competenti;*
- *Proroga della validità della convenzione per ulteriori cinque anni ai sensi della delibera di Giunta Comunale n°12/14, per consentire il completamento delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi dei singoli lotti previsti nello strumento attuativo, previa stipula di atto integrativo;*
- *Definizione in normativa delle possibilità di accorpamento dei lotti come esplicitato nelle norme tecniche;*

Quale risulta dai seguenti elaborati presentati su supporto cartaceo ed informatico:

- Relazione tecnica
- Norme tecniche d'attuazione
- Relazione geologica
- Schema di atto integrativo
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- Computo metrico estimativo delle opere di verde pubblico *aggiornato alle prescrizioni del Servizio Verde Pubblico*

Tav.1	Planimetria generale stato attuale -Inq. Urbanistico	scala 1:500
Tav.2	Planimetria generale e verifica indici stato approvato	scala 1:500
Tav.3	Planimetria generale e verifica indici stato di variante	scala 1:500
Tav.3 bis	Planimetria generale e verifica indici stato di variante giallo/rosso	scala 1:500
Tav.4	Planimetria quotata	scala 1:500
Tav.5	Tavola interrati e verifica parcheggi	scala 1:500
Tav.6	Rete acqua e gas	scala 1:500
Tav.7	Rete fognaria	scala 1:500
Tav.8	Rete Enel, Illuminazione pubblica, Telecom e partic.	scala 1:500
Tav.9	Sistemazione del verde e particolari	scala 1:500
Tav.10	Planimetria, quote, sezioni stradali, profili e particolari	scala 1:200/25
Tav.10 bis	Planimetria, quote, sezioni stradali, profili e particolari giallo/rosso	scala 1:200/25
Tav.11	Aree di cessione	scala 1:500
Tav.12	Superamento barriere architettoniche	

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.

Di concedere proroga di cinque anni alla validità della convenzione urbanistica in scadenza alla data del 21/10/2013 e cioè fino alla data del 21/10/2018, ai sensi della delibera di G. C. n°12 del 03/02/2014, previa stipula di specifico atto integrativo alla convenzione originaria per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto, secondo lo schema che si approva con il presente atto, che comporterà proroga anche degli obblighi in essa contenuti, estendendo, pertanto, la protrazione anche alla validità delle fidejussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e relative alla sistemazione del verde pubblico che andranno integrate con gli importi specificati nei computi metrici delle opere di urbanizzazione e del verde pubblico 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 secondo lo schema di atto integrativo approvato con la presente deliberazione.

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.

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

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 e di consentire in tempi brevi la stipula dell'atto integrativo alla convenzione consequenziale al presente atto.

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – stralcio B

L'anno 2014 (duemilaquattordici) 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 (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 .././13, immediatamente eseguibile, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera B);

Remondi Andrea, nato a Modena(MO) il 03/07/1962, residente a Carpi in via CF RMNDR62L03F257H

Remondi Massimo, nato a Modena il 06/10/1955, residente a Carpi in via CF.....entrambi proprietari dei terreni identificati al Catasto Terreni al Fg. 96, mapp. 92, 93, 94, 95, 96, 414, 455, 456, 457, 458, area interessata dal "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – stralcio B";

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

PREMESSO

Che l'area interessata dalla Variante n.2 al "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativa urbana di tipo B – Ambito B17 – Area posta in via Roosevelt – Stralcio B" è costituita da terreni di una consistenza totale di mq 10.892, pari alla ST dell'ambito B17 stralcio B, a fronte della consistenza complessiva dell'intero ambito di 19.892 (stralcio A e B), distinti al Catasto Terreni del Comune di Carpi come segue:

Fg. 96, mapp. 92, 93, 94, 95, 96, 414, 455, 456, 457, 458

Che le aree sopra descritte sono così classificate dalla Variante Generale del P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02 e dalle successive varianti, approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°86 del 06/12/2012:

"Zona di Trasformazione: insediativa, urbana e frazionale - Tipo B - Ambito B/17", con interventi regolati dall'Art. 57 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;

Che in data 21/10/2003, repertorio n°181983/30380, con atto a ministero Notaio Dott. Aldo Fiori, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato della "Zona di Trasformazione: insediativa, urbana e frazionale - Tipo B - Ambito B/17", approvato con Delibera Consiliare n°166 del 21/10/2003;

Che i Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo sono subentrati in tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Carpi, con atto n.rep.181984/30381 del 21/10/2003, alla Sig.ra Remondi Elsa, titolare della convenzione con i suddetti e proprietaria dei terreni distinti al Catasto Terreni al Fg.96 mapp. 91, 92/1, 93, 94 ed al Catasto Fabbricati al Fg.96 mapp.92/3-93 e 94/1 graffiati, 92/494/2, 94/3;

Che i Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo con atto n. 181.986/30382 del Notaio Fiori, hanno venduto il terreno facente parte dello stralcio A del comparto B17, distinto al Catasto Terreni al Fg.96 mapp.438, alla Società Archirola S.r.l., subentrata in tutte le obbligazioni assunte nei confronti del Comune di Carpi ai venditori, che ha trasferito i terreni in questione con atto n.217615/44256 del 30/09/2010 alla Coop San Possidonio, che firma per condivisione gli elaborati del piano;

Che con atto n.rep.212233/2008 del 23/12/2008 i Sigg.ri Remondi e l'allora soc. Archirola hanno ceduto al Comune di Carpi l'area distinta al Fg.96 mapp.441, 456, 458 di complessivi mq 810 destinata ad area PAI facente parte sia dello stralcio A che dello stralcio B;

Che lo stralcio A del comparto in oggetto è stato completato, sia per quanto riguarda l'edificazione che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, che sono già state collaudate e cedute al Comune di Carpi (area distinta al Catasto Terreni al Fg.96 mapp.444 di mq 1688 destinato a strada e parcheggi e mapp.439 di mq 2.427 destinato a verde) con atto n. rep.224200/47393 del 23/04/2013 a ministero Notaio Fiori;

Che i Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo, con domanda pervenuta in data 12/04/2013, Prot. n°21081, ha chiesto l'approvazione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato e convenzionato;

Che la convenzione urbanistica aveva validità di dieci anni e che quindi tale periodo alla data attuale è scaduto in data 21/10/2013 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 B17;

Che la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 22/10/2013, verbale n°12;

Che la suddetta variante al Piano Particolareggiato, ai sensi dell'art.5 del Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, è stata approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n°..... del .././2014, immediatamente e seguibile;

Che devesi ora procedere alla traduzione in apposito atto integrativo alla convenzione stipulata, ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale n° 47 del 07/12/78 e ss.mm., contenente le obbligazioni da assumersi da parte delle proprietà

per l'attuazione della variante al Piano Particolareggiato in parola, per il quale si fa espresso riferimento al presente atto integrativo ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

Tutto ciò premesso e ritenuto come parte integrante e sostanziale convengono e stipulano quanto segue:

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

I **Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo**, proprietari delle aree interessate dalla Variante al piano del comparto B/17- Stralcio B, s'impegnano per sè e propri aventi causa a realizzare la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, con visione planivolumetrica approvata con deliberazione di Giunta Comunale n°... del immediatamente eseguibile, nel pieno rispetto delle 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 **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 **Sigg.ri Remondi Andrea e Massimo** si impegnano per sé e propri aventi causa:

1) A completare, a propria cura e spese, la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria stralcio B del comparto B17:

- 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 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 approvazione del piano, che estende la validità al **21/10/2018**;

2) A cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, l'area delimitata nella Tav. n°11 delle cessioni del piano originario con tratteggio viola e ocra corrispondente a strade e marciapiedi della superficie di mq 1.376, quella individuata con tratteggio fucsia corrispondente all'area verde e pedonale della superficie di mq 3.725, quella individuata con tratteggio verde corrispondente a parte del pedonale, 5 parcheggi ed all'area PAI della superficie di mq 635 (di cui i mapp.456 e 458 sono stati già ceduti al Comune di Carpi con atto n.rep.212233/2008 del 23/12/2008) (misure grafiche salvo esatta misurazione).

3) A cedere gratuitamente al Comune a semplice richiesta, le aree della superficie di mq 4.360, delimitata con tratteggio fucsia e verde, nella Tav. 11 delle cessioni del piano originario, destinate a Verde Pubblico, pari al 40% della ST. complessiva,

comprendente nello specifico l'area verde di mq 3000 debitamente attrezzata e piantumata, così come identificate negli elaborati progettuali allegati.

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

4) Ad ultimare nel termine massimo di cinque anni dalla data di validità del presente atto integrativo e cioè entro il 21/10/2018, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dello stralcio B di cui al punto 1).

5) Al fine della verifica della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e conseguente presa in carico delle medesime il Comune nominerà un tecnico collaudatore, le cui competenze saranno poste a carico della Società Convenzionante.

6) La manutenzione delle aree destinate a Verde Pubblico sarà posta a carico della proprietà o loro aventi causa per ulteriori anni cinque di validità della convenzione originaria, cioè entro il 21/10/2018.

7) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula del presente atto integrativo, comunicazione di rinnovo per ulteriori cinque anni dalla scadenza della convenzione originaria della fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché sua integrazione per il raggiungimento dell'importo previsto nel computo metrico delle opere di urbanizzazione (€161.656,00), come di seguito specificato:

a) Appendice costituente proroga fino al 21/10/2018 e comunque fino a liberatoria da parte dell'Ente garantito della Fideiussione Bancaria n°251779, prestata dal Banco Popolare di Verona e Novara in data 14/10/2003 dell'importo di € 118.750,00 (euro centodiciottomilasettecentocinquanta/00), 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;

b) Fideiussione Bancaria n°..... del, prestata da..... dell'importo di €42.906,00 (quarantaduemilanovecentosei/00), prestata 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;

8)In caso di protratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione delle fideiussioni di cui al punto precedente e con l'esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

9) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula del presente atto integrativo, fideiussione dell'importo previsto nel computo metrico delle opere di sistemazione del verde pubblico (€26.724,50), come di seguito specificato:

a) Fideiussione Bancaria n°..... del, prestata da..... dell'importo di €26.724,50 (ventiseimilasettecentoventiquattro/50) 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 al punto 1 del presente articolo, nonché a garanzia della corretta esecuzione delle opere di manutenzione delle aree verdi;

10) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area 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 –Sistemazione 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 - come previsto in progetto 44 A
Densità arbustiva	AR = 100 arbusti/ha – come previsto in progetto 182 AR

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.

11) 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°157/20 09, sarà posta a carico della proprietà convenzionante per il periodo di validità del presente atto integrativo e certificata da apposito verbale.

In caso di protratta inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fideiussione di cui al punto 8) e con l'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).

12) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 10) 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, in sostituzione di quella prestata in sede di stipula del presente atto intestata ai nuovi soggetti subentranti, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture per il periodo residuo decorrente dalla data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;
- 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;

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

13) 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. 10) e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- a versare alla cassa comunale in un'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.

14) Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente punto 12), 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.

15) La garanzia relativa alle opere di urbanizzazione primaria sarà svincolata entro trenta giorni dalla stipula del relativo atto di acquisizione in capo all'Amministrazione Comunale della proprietà delle opere realizzate e relative aree, resterà invece in essere fino alla presa in carico della manutenzione la fideiussione relativa al verde pubblico, come garanzia degli interventi di gestione e pulizia delle aree verdi, da eseguire negli anni di validità del presente atto integrativo;

16) All'atto del collaudo, le cui spese sono a carico della proprietà convenzionante, 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.

17) 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. Consistano nella rinuncia al 5% di incremento della SC prevista dall'art. 54.11 delle norme di P.R.G..

f. 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.

g. L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.

h. 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.

i. 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.

18) 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.

19) 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.

20) 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.

21) Di rispettare le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°42984 del 22/08/13, riguardanti i seguenti argomenti:

- **Tutela dall'inquinamento acustico**

Considerato che, per quanto concerne gli aspetti correlati alla tutela degli ambienti abitativi dall'inquinamento acustico, nell'ambito istruttorio della progettazione iniziale (nota Arpa prot. n. 6818 del 19/06/2003) erano state evidenziate specifiche limitazioni d'uso (esclusivamente funzioni terziarie come peraltro prospettato negli elaborati progettuali di variante) per gli edifici da realizzare sul fronte della Via Roosevelt, in quanto lo specifico studio revisionale di clima acustico aveva

evidenziato – per le predette costruzioni - il superamento dei limiti previsti dalla pertinente zonizzazione acustica comunale;

si rammenta che eventuali trasformazioni della tipologia d'uso (da funzione terziaria a residenziale) per le unità del fabbricato da edificare sul lotto 10 restano subordinate alla presentazione di uno studio previsionale di clima acustico.

In relazione alle funzioni insediabili, in fase costruttiva dovranno essere conseguiti i livelli di prestazione acustica passiva richiesti da specifiche norme di riferimento (DPCM 05.12.1997 e Requisiti cogenti in allegato al vigente Regolamento Edilizio comunale), da attestare/asseverare sia in fase progettuale che a lavori ultimati. Copia della suddetta documentazione, a firma di un tecnico competente in acustica, andrà inserita nel fascicolo del Fabbricato, distinta per unità immobiliare.

- **Collettori fognari**

Per quanto concerne la rete drenante, pur trattandosi di un comparto di modesta estensione territoriale ed in parte già edificato, oltre alla realizzazione di linee di tipo separato, si ritiene necessario che per ridurre la portata delle acque bianche nella fognatura mista presente in via Roosevelt, 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 n.286/05 punto 3.5 “criteri di gestione e riduzione delle acque meteoriche drenanti), come ad esempio l'uso irriguo per l'area verde presente nel comparto.

- **Terre e rocce da scavo**

Nell'ambito della presentazione dei relativi progetti esecutivi dovrà essere fornita specifica documentazione circa l'utilizzo delle terre da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dei sottoservizi e delle fondazioni dei fabbricati, che se non riutilizzate in sito, dovranno essere gestite secondo le modalità previste dalle specifiche normative vigenti.

22) Di rispettare le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Servizio Lavori Pubblici – Infrastrutture in atti al Prot.10492 del 28/02/2014 contenente indicazioni e prescrizioni riguardanti le opere di urbanizzazione primaria e la sistemazione del verde pubblico dello stralcio B del comparto, che, preso atto che il computo del verde pubblico è stato modificato come da indicazioni fornite, diventeranno vincolanti all'atto di predisposizione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, come di seguito indicato:

- *L'attraversamento pedonale sul fronte del lotto n.7 deve essere traslato verso sud al limite dei 5 mt dall'incrocio per distanziarlo dal carraio del medesimo lotto;*
- *Siano evidenziati gli scivoli di approdo est degli attraversamenti ai lotti 6-7;*
- *Il parcheggio per disabili nella zona PAI deve essere realizzato a fianco dell'attraversamento pedonale al lotto 6, mentre quello sul lato dell'area della*

raccolta differenziata deve essere inserito ad ovest in corrispondenza dell'attraversamento pedonale al lotto 10;

- *Il pacchetto di fondazione deve essere ridimensionato secondo linee guida;*
- *La quota di progetto del piano stradale si raccorda all'esistente di Via Rigon senza differenze di quota.*
- *Il progetto del verde è condivisibile, anche se andrebbero modificate o invertite di posizione tra loro alcune essenze in modo da dare un assetto più funzionale all'insieme. Si vieta l'utilizzo della Potentilla, in quanto possibile ospite di Erwinia amylovora (si suggerisce la sostituzione con Weygella spp);*
- *Nella tavola del verde non è precisato il punto di presenza della nuova centralina per l'irrigazione (presente nel computo metrico), inoltre mancano alcuni riferimenti ai simboli presenti in tavola;*
- *Occorre dotare l'area di un altro cartello di area verde standard;*

23) Di rispettare le indicazioni tecniche, espresse con parere rilasciato dall'AIMAG, in atti al Prot. n°10492 del 28/02/2014, relativamente alla predisposizione delle reti dei servizi, che dovranno essere recepite attraverso opportune soluzioni tecniche che verranno ulteriormente approfondite in sede di predisposizione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

24) Per quanto non espressamente contemplato nel presente atto si fa riferimento alla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano stipulata in data 21/10/2003, repertorio n°181983/30380, con atto a ministero Not aio Dott. Aldo Fiori.

ART. 3

Modalità e tempi di esecuzione delle opere primarie

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria verranno definite dal relativo "progetto esecutivo" che verrà approvato dall'Amministrazione Comunale con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria, concordato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune e dalle sue successive varianti;

3.1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione del verde pubblico dovranno essere ultimate al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici e comunque entro il termine di validità del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque non oltre la validità del presente atto integrativo alla convenzione originaria, fatto salvo 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.

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

3.2. 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.

3.3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà avvenire nei seguenti termini:

3.3.1. 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, 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.

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

- 1) Rete fognature, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- 2) Condotte per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- 3) Rete di distribuzione dell'energia elettrica a M.T. e relative cabine di trasformazione;
- 4) Predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche (ove si prevedano su aree che saranno successivamente cedute al Comune);

- 5) Pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi di uso pubblico e dei passaggi pedonali;
- 6) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- 7) Opere di sistemazione delle aree di verde pubblico;

3.4. 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.

3.5. 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 nonché delle opere idrauliche, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

ART. 4

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

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dinanzi descritte, non appena siano state concretizzate anche solo parzialmente, sono gravate da servitù di uso pubblico.

Il Comune provvederà alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano totalmente e regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati, riservandosi di acquisirle al Demanio Comunale con apposita deliberazione di Giunta Comunale e senza alcun compenso entro il termine di validità del presente atto integrativo.

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

ART. 5

Autorizzazione ad intervenire

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dal proprietario lottizzante, con la stipula del presente atto integrativo alla convenzione originaria e con gli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Giunta Comunale n°... del, esecutiva in data..... (Allegato,), rilascerà ai Sigg.ri Remondi Massimo ed Andrea, o loro aventi causa, permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per la realizzazione degli edifici previsti dalla Variante al Piano particolareggiato approvato.

ART. 7

Durata dell'atto integrativo

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'**art. 3**, per quanto concerne la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la il

presente atto integrativo ha una validità di cinque anni a decorrere dalla data di scadenza della convenzione originaria e quindi è valida fino al 21/10/2018.

Il presente atto integrativo alla convenzione originaria 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. 8 **Spese**

Le spese e competenze tutte inerenti e conseguenti la stipula del presente atto nonché della sua registrazione e trascrizione sono poste a carico dei proprietari convenzionanti.