

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: *Acquisizione previa cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e del verde pubblico previste nel "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione : insediativo ambientale di tipo C - ambito C/8- area posta in via Sigonio – Comparto 1"*

Premesso che :

- Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/8 – area posta in Via C. Sigonio – Stralcio A e B" e relativo schema di convenzione è stato approvato con Delibera Consiliare n°43 del 12/03/2009;
- con atto a ministero Notaio Dr. Paolo Vincenzi, in data 30/06/2009, repertorio n°256658/32583, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato del comparto C/8 stralcio A tra il Comune di Carpi e l'Immobiliare Sigonio S.r.l.", proprietaria dei terreni identificati al Catasto Terreni al Fg.146 mapp.1, 13, 14, 15, 30, 39, 44, con la quale si regolavano modalità e tempi relativi alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico;
- con successiva deliberazione di G.C. n.147 del 17/12/2012 è stata approvata la Variante n. 1 al piano particolareggiato del comparto C8 prevedendone l'attuazione attraverso due comparti - Comparto 1 e 2;
- i terreni sono stati suddivisi in forza del tipo di frazionamento approvato dall'Agenzia del Territorio di Modena in data 17/12/2012, originando tra gli altri i mapp.155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, di cui la "Coop Estense Soc. Cooperativa" è divenuta proprietaria con atto del 11/01/2013 rep.122644/20328 del Notaio Vezzi di Modena, subentrando a "CIEC - Compagnia Italiana esercizi commerciali";
- con atto n. rep.267074/38942 del 22/01/2013 a ministero Notaio Dr. Paolo Vincenzi è stata stipulata la convenzione per l'attuazione delle previsioni della Variante n.1 al P.P. comparto C8 - Comparto 1 e 2, tra il Comune di Carpi, l'Immobiliare Sigonio S.r.l." e la "Coop Estense Soc. Cooperativa";
- le opere di urbanizzazione dell'ambito C/8 Comparto 1 sono state eseguite con permesso di costruire U.T. n°2502/2012 e n°1103/2013 relativo alla cabina ENEL;

Vista la comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dell'ambito C/8 Comparto 1, a firma del D.L. Dott. Ing. Federico Salardi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Modena al n.2074 residente per il ruolo presso la Società di Ingegneria "Ingegneri Riuniti S.p.a.", è stata acquisita agli atti prot. SUE n°28977 in data 18/06/2014;

Rilevato che con comunicazione in data 23/12/2014, in atti al Prot.65.536, è stata inoltrata dalla proprietà, Sig. Benassi Franciosi Giulio per “Immobiliare Sigonio” e Sig. Roncaglia Davide per Coop Estense Soc. Coop, la richiesta di collaudo del Comparto 1 dell’ambito C/8 e di nomina del collaudatore delle opere di urbanizzazione eseguite;

Preso atto che con determinazione dirigenziale n. 301 del 03/05/2013 è stato individuato, previo esperimento d’indagine di mercato (agli atti dell’U.T.C. LL.PP) nell’Ing. Stefano Cassarini legale rappresentante della Società Stigea Srl, con studio in Bologna, in via Irnerio, 10, iscritto all’Ordine degli Ingegneri di Bologna al n.4019/A, quale professionista esterno, il tecnico collaudatore incaricato del collaudo tecnico amministrativo e funzionale delle opere di urbanizzazione primaria del comparto, ai sensi D.Lgs. 163/2006 e ss.mm. e dell’art.4 della convenzione urbanistica;

Visti i seguenti documenti consegnati contestualmente alla richiesta di collaudo del Comparto 1 dell’ambito C8 in data 23/12/2015 Prot. 65.536:

- La dichiarazione di conformità, del 05/05/2014, delle opere realizzate rispetto al progetto approvato con i permessi di costruire rilasciati e di rispetto di tutti i requisiti prestazionali e della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità a firma del Direttore dei Lavori Dott. Ing. Federico Salardi;
- La dichiarazione in data 29/04/2014 Prot.53/2014 della C.M.B. Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione, di conformità e corretta esecuzione delle medesime e dei materiali utilizzati, nonché attestante, ai sensi dell’art.1667 del Codice Civile, l’assenza di difformità o vizi nelle opere realizzate e che i materiali ed i manufatti che sono stati posati, di cui alle certificazioni tecniche prodotte e citate nel collaudo;
- La dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico afferente l’illuminazione pubblica (per la viabilità e l’area verde) e di esecuzione a regola d’arte del 20/12/2013, consegnato dalla ditta esecutrice degli impianti EsseGi Lux S.n.c.;
- L’estratto di mappa catastale con evidenziate le superfici oggetto di cessione;
- Gli elaborati progettuali “as built” da archiviarsi a supporto degli eventuali e futuri interventi di manutenzione delle opere e reti realizzate;

Preso atto che:

- i soggetti attuatori hanno acquisito dal Comune di Carpi, contestualmente alla stipula della convenzione, come previsto dall’Art.3 punto 9) della stessa, la suscettività edificatoria ad esso spettante, per effetto dell’applicazione del criterio di perequazione e dell’assetto delle proprietà pari a mq 386,70 di Superficie Complessiva (S.C.), derivanti dall’applicazione dell’indice di U.T. (Utilizzazione Territoriale) sul terreno di sua proprietà, terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 146, con i mappali 50 e 27 (parte), ed al Foglio 164, con mappale 215 (parte), della superficie complessiva di mq. 2.578,00, aree evidenziate con tratteggio verde e rosso nell’**Allegato 1)** al presente atto;
- ai sensi dell’Art.3 punto 10) della convenzione i soggetti attuatori si sono impegnati a cedere al Comune di Carpi l’area di VC destinata a verde pubblico, denominata Area 01b, di mq 1.174, facente parte integrante del parco per un totale complessivo delle aree di VP e delle aree VC destinate a verde pubblico aree evidenziate con colore verde chiaro

nell'**Allegato 1)** al presente atto;

Richiamati i seguenti atti:

- il certificato di collaudo tecnico-funzionale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, marciapiedi, impianto elettrificazione comparto, rete Telecom e dell'impianto di pubblica illuminazione) delle opere di urbanizzazione dell'ambito C/8 Comparto 1, in data 20/11/2014 a firma dell'Ing. Stefano Cassarini con cui si attesta che le opere sono collaudabili;
- La conformità tecnica delle reti tecnologiche a servizio delle opere di urbanizzazione dell'ambito C/8 Comparto 1, a gestione AIMAG S.p.A. (rete fognaria, acqua e gas) pervenuto con comunicazione Prot n°60303 del 25/11/14, sulla base dei sopralluoghi effettuati dai propri tecnici e delle risultanze delle prove di tenuta, nonché il rilascio del benestare tecnico al conferimento delle opere al Comune a firma dell'Ing. Davide De Battisti (Dirigente Servizio Idrico Integrato);

Vista l'attestazione di conformità delle opere di verde pubblico dell'ambito C/8 Comparto 1, come rilasciata dall'U.T.C. LL.PP. con relativa nota, prot. n°58.802 in data 30/11/2015 (agli atti dell'Ufficio UTC LL.PP.), in cui si evidenzia come resta ancora inevasa la sostituzione di n. 26 alberature e di n. 95 arbusti, avendo concordato con i soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione la piantumazione delle essenze arboree ed arbustive mancanti entro febbraio 2016, per cui si conviene di predisporre una quota cauzionale a garanzia della corretta esecuzione delle opere stimata in €10.000,00, per un totale di €12.200,00 (euro dodicimiladuecento/00) comprensiva dell'IVA di legge, importo che verrà garantito dalla fideiussione specifica per il verde pubblico o in alternativa da specifica fideiussione dello stesso importo;

Richiamato l'obbligo per i lottizzanti, previsto al punto 8) art. 2 della convenzione di piano, di consegnare al momento della cessione delle aree in sede di stipula d'atto notarile, una polizza fideiussoria indennitaria decennale, bancaria o assicurativa, a favore dell'Amministrazione Comunale, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, del valore pari al 20% dell'importo delle opere eseguite sulla base del computo metrico delle opere di urbanizzazione primaria allegato al piano particolareggiato pari ad €858.048,17, equivalente a **€171.609,63** (centosettantunomila seicentonove/63) con validità di dieci anni dalla data del collaudo (20/11/2014) quindi fino al giorno 20/11/2024;

Visto che con atto n. rep. n.7667/2857 a ministero Notaio Chiara Malaguti in data 16/10/2013 è stata istituita sulla cabina elettrica di nuova costruzione nel comparto C/8, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al Fg.146 mapp.164 servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica e linee elettriche afferenti, servitù di passaggio pedonale e carraio e servitù di elettrodotto inamovibile alla linea elettrica MT 48610 denominata Umbria e BT connesse alla cabina elettrica n.DH202069414 su terreno di cui al Fg.146 mapp.164;

Vista, pertanto, la richiesta 23/12/2014 Prot.65536 a firma dei soggetti lottizzanti, presentata al fine di cedere all'amministrazione Comunale i terreni di proprietà dell'Immobiliare Sigonio S.r.l. con sede in Carpi cod. fisc. e P. IVA n. 02800170363 e della Coop Estense Soc. Cooperativa P.

IVA n. 00162660369, facenti parte del primo stralcio di urbanizzazione del comparto C/8, come evidenziati nell'estratto di mappa **allegato 1)** e così distinti al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi:

- **terreni adibiti a parcheggi, marciapiedi ed a viabilità di comparto**
(evidenziati in rosso)
Foglio 146, mapp.li 14, 30,44, 150, 157, 163,54;
- **terreno con sovrastante cabina ENEL di comparto con servitù di elettrodotto**
(evidenziato in blu)
Foglio 146, mapp.164;
- **terreni adibiti a verde pubblico di comparto,**
(evidenziati in verde scuro, verde chiaro)
Foglio 146, mapp.li 162,169, 159, Fg.164 mapp.6 ;

Preso atto che porzioni di viabilità e di verde pubblico situate all'interno del perimetro del comparto C/8 e poste nell'area a Ovest – Sud-Est dello stesso sono stati previsti nel P.P. su terreni di proprietà del Comune di Carpi di cui la proprietà ha acquistato in sede di stipula di convenzione i diritti edificatori, come descritto in premessa;

Considerato che i terreni di cui sopra risultano destinati a "*Zone di trasformazione: insediativo – ambientale tipo C facenti parte dell'ambito C/8 art. 58 N.T.A*, come organizzato e definito dal P.P. approvato", come da CDU rilasciato dal Settore A9 - Pianificazione Urbanistica - Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, prot. Urb. n°150/15 del 30/11/2015;

Visto quanto comunicato dalla società cedente nella loro richiesta circa l'incarico dagli stessi affidato al Notaio Dott. Paolo Vincenzi di Carpi, per la stipula dell'atto di cessione dei terreni di cui sopra all'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a totale carico della società lottizzanti ai sensi della convenzione;

Preso atto che la Coop Estense Soc. Cooperativa P. IVA n. 00162660369 ha prestato a favore del Comune di Carpi la **Fideiussione n°9969** del 15/01/2013 rilasciata dal Banco Popolare soc. Cooperativa dell'importo di euro €858.048,17 = (euro ottocentocinquantomilazeroquarantotto/17), e la **Fideiussione n°9970** del 15/01/2013 dell'importo di euro €254.634,18 = (euro duecentocinquantaquattromileseicentotrentaquattro/18), avallata dal Banco Popolare soc. Cooperativa, a garanzia della corretta esecuzione rispettivamente delle opere di urbanizzazione primaria e della realizzazione delle opere di verde pubblico previste dal Piano Particolareggiato dell'ambito C/8 Comparto 1;

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, accorrandoli al demanio comunale, i terreni di proprietà dell'Immobiliare Sigonio S.r.l. con sede in Carpi cod. fisc. e P. IVA n. 02800170363 e della Coop Estense Soc. Cooperativa P. IVA n. 00162660369, facenti parte del Comparto1 dell'ambito C/8, come evidenziati nell'estratto di mappa **allegato 1)** e così distinti al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi:

- **terreni adibiti a parcheggi, marciapiedi ed a viabilità di comparto**
(evidenziati in rosso)
Foglio 146, mapp.li 14, 30,44, 150, 157, 163, 54 ;
- **terreno con sovrastante cabina ENEL di comparto con servitù di elettrodotto**
(evidenziati in blu)
Foglio 146, mapp.164;
- **terreni adibiti a verde pubblico di comparto,**
(evidenziati in verde scuro, verde chiaro)
Foglio 146, mapp.li 162,169, 159, Fg.164 mapp.6 ;

Di richiamare espressamente l'obbligo di stipula della fideiussione indennitaria decennale, bancaria o assicurativa, a copertura dei rischi di rovina totale e parziale e per gravi difetti di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto 1, quale parte delle aree di cessione, per anni 10 (dieci) a partire dalla data dalla data del collaudo (20/11/2014) quindi fino al giorno 20/11/2024, per un importo pari al 20% del computo metrico estimativo approvato con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ed equivalente all'importo di **€171.609,63** (centosettantunomilaseicentonove/63);

Di accorpare al demanio comunale l'area destinata a strade, parcheggi e marciapiedi, aree a verde pubblico di comparto come da estratto di mappa catastale, aree tutte evidenziate con campitura rossa, verde e blu (**allegato 1** al presente atto);

Di procedere, entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di acquisizione delle aree, allo svincolo delle fideiussioni prestate dalla Coop Estense Soc. Cooperativa P. IVA n. 00162660369 a favore del Comune di Carpi e nello specifico della **Fideiussione n°9969** del 15/01/2013 rilasciata dal Banco Popolare soc. Cooperativa dell'importo di euro €858.048,17 = (euro ottocentocinquantottomilazeroquarantotto/17), e della **Fideiussione n°9970** del 15/01/2013 dell'importo di euro €254.634,18 = (euro duecentocinquantaquattromilaseicentotrentaquattro/18), avvallata dal Banco Popolare soc. Cooperativa, da cui verrà trattenuta la cifra di €12.200,00 (euro dodicimiladuecento/00) comprensiva dell'IVA di legge, quale quota cauzionale per le opere residue di piantumazione, importo che in alternativa sarà possibile garantire anche con fideiussione specifica di pari importo, svincolando la fideiussione sopra citata n.9970;

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 destinate a strade, parcheggi e marciapiedi e verde pubblico;

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 mandato al Dirigente del Servizio competente di adottare tutti gli atti necessari per dare esecutività alla presente deliberazione e di apportare modifiche di dettaglio al presente atto derivanti da puntualizzazioni degli aspetti in essa contenuti;

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. T.U. del 18/08/2000 n. 267, al fine di proseguire l'iter procedurale inerente al presente atto.