

Proposta di Deliberazione di Giunta Comunale

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

Propone alla Giunta Comunale l'approvazione della seguente deliberazione:

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3- Area posta in Via Dell'Industria. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione.

Preso atto che:

- I proprietari del comparto F3 di cui alla richiesta in atti al Prot. n. 65067 del 23/12/2013, successive richieste di proroga del termine Prot. n. 44923 del 22/09/2014 e Prot. 18461 del 23/04/2015, hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un piano particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;
- L'amministrazione comunale di Carpi, con atto consiliare n. 18 del 13/02/2014 - e successive proroghe di cui alla determina dirigenziale del Responsabile di Settore A/9 prot. n. 30 del 27/09/2014 G. 663 in pari data) e G. C. n. 93 del 16/06/2015 ne ha autorizzato la presentazione;

Richiamata quindi la deliberazione di Giunta Comunale **n.93 del 16/06/2015**, con la quale si autorizzavano :

- **La Sig.ra ANNOVI BRUNELLA**, nata a Modena (MO) il 12 gennaio 1937, residente a Carpi (Modena) in Via Del Perugino n° 13, CF NNV BNL 37°52F257C; **la Sig.ra RUSTICHELLI ALESSANDRA**, nata a Carpi (Modena) il 19 gennaio 1965, residente a Carpi (Modena) in Via San Bernardino Realino n° 26, CF RST LSN 65A59 B819J; **il Sig. RUSTICHELLI ENRICO**, nato a Carpi (Modena) il 04 gennaio 1969, residente a Carpi (Modena) in Via Zappiano n° 8, CF RST NRC 69°04 B819J; che intervengono al presente atto in qualità di comproprietari congiuntamente tra di loro, dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134, mappali n° 5 e n° 10 della superficie catastale complessiva di mq. 29.377;
- **Il Sig. BUCCIARELLI GASTONE**, nato a Piombino (Livorno) il 31 marzo 1936, residente a Carpi (Modena) in Via C. Battisti n° 20, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza della società **SOGET s.r.l.** con sede in Carpi (Modena), Via Manzoni n° 42 , CF, P.IVA iscrizione alla CCIAA di Modena 01009260363, proprietaria dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134, mappale n° 123 n° 124, n° 1, e 136 (parte) della superficie catastale di mq. 13.998;
- **Il Sig. ROCCA Dott. MAURO**, nato a Carpi (Modena) il 10 novembre 1940, residente a Carpi (Modena) in C.so S. Cabassi n° 13, CF RCC MRA 40S10 B819W, il quale interviene al presente atto in qualità proprietario dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134 mappale n° 125 della superficie catastale di mq. 5.898;

a **presentare** un Piano Particolareggiato d'iniziativa privata, ai sensi dell'Art.48 del Regolamento Edilizio Comunale vigente e dell'art. 25 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n°47 e s.m.i., sull'area di proprietà, costituente l'intero "Ambito F/3";

Preso atto che:

- con istanza Prot.n.61334 del 14/12/2015 la proprietà ha inoltrato richiesta di deposito degli elaborati del P.P. dell'ambito di trasformazione urbanistica, denominato F/3;
- il progetto di piano è stato modificato ed integrato su indicazione e prescrizioni degli enti competenti e del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico di cui alle comunicazioni inviate via mail o in atti al Prot. n. 11555 del 02/03/2017, con istanze in atti al Prot.n.41622 03/08/2016, n. 22988 del 04/05/2017 e n.36567 del 07/07/2017;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 22/07/2017, Prot. n. 39025, attestante che **l'avviso di deposito** della documentazione relativa al **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3- Area posta in Via Dell’Industria.”** ai sensi e per gli effetti della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, è stato regolarmente pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Carpi, C.so A. Pio, n°91, lasciandolo in libera visione al pubblico per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi, nel periodo **dal 05/08/2016 al 03/10/2016** e che del deposito è stata data comunicazione sul quotidiano "Il Resto del Carlino" in data 05/08/2016, nonché sul sito istituzionale del Comune di Carpi – Sezione Amministrazione Trasparente;

Considerato che la documentazione relativa 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 05/08/16, Prot. n°42182;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, Dipartimento Igiene Pubblica in data 05/08/2016, Prot. n°42187;
- Provincia di Modena - 1° Dipartimento Programmazione e Pianificazione Territoriale in data 05/08/2016 Prot.42184;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi in data 05/08/2016 Prot. n°42183;
- ATERSIR Agenzia Territoriale dell’Emilia Romagna per i Servizi Idrici e rifiuti in data 01/10/2016 Prot.51798;

Vista la certificazione del Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica - Sportello Unico per l'Edilizia, Dott. Ing. Norberto Carboni, emessa in data 11/07/2017, Prot. n.37059, attestante che la documentazione relativa al **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3- Area posta in Via Dell’Industria.”** è stata regolarmente depositata presso il Settore A/9, Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, Via Peruzzi, n° 2, per i prescritti sessanta giorni interi e consecutivi a far data **dal 05/08/2016 al 03/10/2016**, e che entro i prescritti termini sono pervenute le seguenti osservazioni (**Allegato A**) alla proposta di piano particolareggiato:

- Istanza in atti al **Prot.49036 del 19/07/2016 Sig.ra Rustichelli Antonietta**

- Istanza in atti al **Prot.51593 del 30/09/2016 Arch. Tarantino incaricato da Tennis Carpi Spa e Sporting Club Carpi.**

Preso atto che la documentazione presentata è stata integrata con i contratti preliminari di compravendita tra i proprietari del comparto F/3, Sigg.ri Rocca dott. Mauro, Annovi Brunella, Rustichelli Enrico ed Alessandra e Soc. Soget S.r.l., e la Società **SILE Costruzioni S.r.l.** con sede in Barzana (BG) C.F. 0235690163 con Amministratore Unico **Sig. Massimo Locatelli**, con cui la Società SILE Costruzioni S.r.l. si è impegnata a subentrare ai venditori in tutti gli obblighi derivanti dall'approvazione del piano particolareggiato e dalla stipula della convenzione, come di seguito:

- Rocca Mauro atto del 11/02/2016 registrato Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 983 il 29/02/2016;
- SOGET srl atto del 11/02/2016 registrato all'agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 986 il 01/03/2016;
- Annovi/Rustichelli atto del 11/02/2016 registrato all'agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 987 il 01/03/2016;

Preso atto che il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3 - Area posta in Via Dell'Industria" consiste nell'individuazione di 4 lotti autonomi a destinazione commerciale e corrispondenti dotazioni territoriali infrastrutturali e paesaggistiche, per mq 9453 di SC complessiva su cui verranno realizzati quattro fabbricati di altezza di mt 8,00, di forma compatta, rispettivamente: blocco A – secondo stralcio unità n° 1 mq 2.476 di S.C. ed unità n° 2 mq 1.737 di S.C.; blocco B – primo stralcio unità n° 3 mq. 2.400 di S.C. ed unità n° 4 mq. 2.840 di S.C. Al loro interno verranno sviluppate attività commerciali (tutte non alimentari) e di servizio come indicato nelle tavole di progetto e nello specifico 4 medie strutture di vendita aventi una superficie unitaria di vendita inferiore a mq 2.500. Le strutture progettate saranno indipendenti tra di loro e non accostate. Ad ogni struttura di vendita sono attribuite le pertinenze di parcheggi pertinenziali, di aree di carico e scarico;

Visto il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 08/06/2017, verbale n°7, favorevole a condizione che sia intensificata la presenza arborea nell'aiuola tra la doppia fila di parcheggi (prospiciente il blocco A), come recepito negli elaborati progettuali integrativi;

Vista la comunicazione pervenuta dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°57266 del 27/10/16, con la quale l'Agenzia esprimeva parere favorevole osservazioni/prescrizioni di carattere ambientale espresse nella fase di approvazione del piano (**Allegato B**);

Vista la comunicazione pervenuta dall'Azienda Unità Sanitaria Locale, Prot. Ausl n.85119 del 12/11/2016 con la quale, acquisito il parere espresso da A.R.P.A., l'azienda esprime parere favorevole con considerazioni di carattere sanitario ambientale (**Allegato C**);

Visto l'Atto Presidenziale della Provincia di Modena in atti al Prot. n.62914 del 24/11/2016, con il quale solleva osservazioni ed esprime parere non favorevole alla realizzazione del piano, poiché non conforme alle prescrizioni dei piani sovraordinati PTCP 2009 e POIC, formulando al contempo osservazioni di carattere ambientale, giudicando assentibile la documentazione geologica e tecnica presentata ai sensi dell'art.5 L.R. 19/2008 (**Allegato D**);

Vista la comunicazione pervenuta dal Servizio Lavori Pubblici in atti al Prot.61651 del 18/11/2016 contenente prescrizioni a cui in parte si è già ottemperato negli elaborati integrativi presentati, in parte sono da recepire in sede di predisposizione del progetto esecutivo (**Allegato E**);

Vista la comunicazione pervenuta da ATERSIR Agenzia Territoriale dell'Emilia Romagna per i Servizi Idrici e rifiuti in data 24/01/2017 Prot.4132 (**Allegato F**), con cui l'agenzia comunica che:

“ ritiene necessario e sufficiente, ai sensi della D.G.R. n. 201/2016, il solo parere del Soggetto Gestore del SII che si esprimerà in relazione agli aspetti tecnici infrastrutturali. ATERSIR dovrà esprimersi se le trasformazioni urbanistiche previste da tali strumenti pianificatori comportassero, a seguito del confronto con il Gestore, la necessità di inserire nuovi interventi nella programmazione del SII, o incidessero sulle zone di salvaguardia della risorsa destinata al consumo umano, ovvero sulla delimitazione degli agglomerati esistenti, e comunque nel caso in cui tali condizioni non fossero già state valutate nei piani sovraordinati.

Si conferma pertanto che, in generale, solo successivamente al confronto col gestore del servizio idrico integrato e all'evidenziarsi della necessità di inserire nella pianificazione d'ambito di nuove opere del servizio idrico integrato debba essere richiesto parere a questa Agenzia.”

Preso atto che sul lato Sud del comparto il progetto di Piano Particolareggiato interviene con una piccola modifica dei confini, a parità di Superficie Territoriale d'intervento, limitata ai lati Nord ed Ovest della unità immobiliare posta in fregio alla via Zappiano, di proprietà dei Sigg.ri Annovi e Rustichelli contraddistinta al Catasto Terreni al Fg. n°134 mappali 20 e 136, stessi proprietari della limitrofa aerea posta all'interno del comparto contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Carpi al Fg. n° 134 mappale n° 10. La modifica si limita ad allargare il sedime del mappale n° 20 e del mappale n° 136 sul lato Nord del fabbricato esistente per una superficie di mq. 103, pari ad una profondità di ml. 6,00 ed a restringere il sedime del mappale n°136 della stessa superficie. La superficie del mappale n° 10, facente parte del Comparto Edificatorio F3 rimane pertanto immutata. La variazione si è resa necessaria in quanto in prossimità del confine catastale Nord attuale si riscontra la presenza di una pianta di alto fusto, che a seguito della eventuale realizzazione di una recinzione potrebbe danneggiarne l'impianto radicale. Inoltre la distanza tra il fabbricato esistente e l'attuale confine catastale, non permetterebbe la circolazione di automezzi.

Considerato che, come risultante dall'allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo dei lavori che saranno eseguiti direttamente dai proprietari convenzionanti, risulta superiore a quanto dovuto al Comune come oneri "tabellari" di urbanizzazione primaria, il cui importo è pari ad Euro 332.699,18 (9.453 mq di SC massima realizzabile prevista dal Piano Particolareggiato x Euro 35,19509 mq/SC oneri tabellari riferiti a nuova costruzione direzionale) a fronte dell'importo di Euro 1.147.541,62 delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire e che inoltre verranno eseguite opere di verde pubblico concernenti la sistemazione paesaggistica e vegetazionale del comparto per l'importo di €231.619,28;

Preso atto che il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione prevede a carico della proprietà richiedente la realizzazione di opere fuori ambito funzionali al comparto F3,

consistenti nella realizzazione di una rotatoria sulla Via Dell'Industria, la sistemazione degli accessi e dei collegamenti con la viabilità del comparto F1 e del tratto di Via Zappiano prospiciente il comparto e delle opere relative al verde ammontanti complessivamente a €428.462,39;

Considerato che il Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56, in vigore dal 20/5/2017 prevede all'Art. 20 "Opera pubblica realizzata a spese del privato" che il codice degli appalti pubblici non si applichi al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80;

Dato atto che l'amministrazione ha valutato il progetto di fattibilità delle opere extracomparto da eseguire e da completare con il primo stralcio del progetto e comunque entro il periodo di validità dei titoli abilitativi che verranno rilasciati, come da elaborati relativi al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, e che lo schema dei relativi contratti di appalto verranno presentati dalla controparte e valutati con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione se rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche, che lo schema di convenzione allegato al presente atto disciplina questi aspetti normativi nonché le conseguenze in caso di inadempimento, comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi, previa escussione della fideiussione che verrà prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione extracomparto;

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°316 del 20/04/2017;
- la Legge n.98 del 09/08/2013 e nello specifico l'art.30, comma 3 bis;
- il Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56, in vigore dal 20/5/2017;

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 dalla L. R. 6/2009 e ss. ii.;

Ritenuto che, in applicazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, l’approvazione del piano particolareggiato 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;

Dato atto che copia in formato elettronico degli elaborati progettuali del piano attuativo in oggetto verrà trasmessa per conoscenza alla Commissione Consiliare competente;

Viste le disposizioni dettate dall’art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 – *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”*, come modificato dall’art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. N. 97 del 25/05/2016;

Adempiuto a quanto prescritto dall’art.49 comma 1 della Legge n°267/2000 con il parere favorevole del dirigente competente sulla regolarità tecnica della proposta ;

Su proposta del Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico del Comune

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di prendere atto delle prescrizioni/precisazioni di cui al parere favorevole condizionato dell’AUSL all’approvazione del piano attuativo in oggetto, Prot. Ausl 85119 del 12/11/2016, come di seguito specificate:

- **Rete viaria e mobilità ciclabile**

Al fine di garantire e migliorare la sicurezza della strada per l’utenza debole (ciclisti, pedoni, persone con disabilità) si raccomanda di prevedere che la strada di comparto siano a velocità controllata (30 km/h) in modo da connotare la rete viaria all’interno della zona come area sicura, Al fine di progettare percorsi ciclabili in sede propria, lontani dalla rete veicolare e in continuità con quelli esistenti, ed in

applicazione della norme Decreto 557/1999, si consiglia di valutare con attenzione la tipologia del fondo stradale (rugoso o rialzato) e la segnaletica, sia orizzontale che verticale (es. fine ciclabile), dell'attraversamento pedonale nel punto di ingresso dalla nuova rotatoria di via dell'Industria, per non indurre nei ciclisti l'errata percezione del diritto di precedenza.

Si consiglia infine di prevedere nella progettazione un congruo numero di parcheggi idonei per biciclette (es. rastrelliere coperte).

- **Rete pedonale e barriere architettoniche**

Al fine di progettare percorsi pedonali in sede propria e lontani dalla rete veicolare, con particolare attenzione alle persone con problemi di mobilità ed in applicazione del DPR 503/1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici" e del DM 236/1989, si raccomanda di utilizzare materiali e modalità di posa tali da non presentare asperità, rugosità o fessure da costituire un impedimento al corretto movimento.

- **Sistema del verde**

Al fine di aumentare la sicurezza negli attraversamenti ciclopedonali posti a margine dell'area di ambientazione a verde occorre assicurarsi che non siano presenti alberi o cespugli che impediscano la corretta visuale e la chiara percezione dei veicoli in avvicinamento, come invece illustrati nella tavola 6b.

Analoga attenzione andrà posta nella presenza – non del tutto consigliata – di alberi all'interno della nuova rotatoria che potrebbero impedire la corretta percezione del traffico in transito nelle varie condizioni di utilizzo (diurno, notturno, con eventi atmosferici, ecc)

Si consiglia in ogni caso la scelta di varietà vegetali che presentino minori controindicazioni dal punto di vista allergenico: a scopo indicativo si invita alla consultazione della specifica pagina informativa del sito di ARPAE riguardante l'azione svolta dalla stessa Agenzia in ambito di monitoraggio dei pollini e la prevenzione delle allergie.

- **Sistema fognario e vasche di laminazione**

Vista la presenza di due bacini di laminazione a cielo aperto si comunica infine che dovranno essere adottati tutti i criteri realizzativi e manutentivi affinché tale struttura non comporti la possibilità di sviluppo di insetti nocivi, con la massima attenzione e sorveglianza nel periodo annuale di vita della Zanzara tigre, Aedes albopictus, (aprile-ottobre).

Di prendere atto delle prescrizioni contenute nel parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna, in atti al Prot. n°57266 del 27/10/16, che riguardano osservazioni e considerazioni di carattere ambientale, come di seguito indicato:

Premessa

Nello strumento attuativo presentato viene definita la progettazione urbanistica preventiva di un comparto direzionale commerciale sito a Carpi (MO), situato nella zona industriale a ovest del centro abitato.

L'area, avente superficie territoriale complessiva di circa 49.000 mq, è ubicata in Via dell'Industria, tra il Centro commerciale Borgogioioso e Via Zappiano.

Il piano presentato prevede la realizzazione di due fabbricati ospitanti diverse attività commerciali (tutte non alimentari) che verranno realizzati in due stralci; nello specifico: blocco A avente S.U 4500 mq – la cui realizzazione è prevista nel secondo stralcio; blocco B avente S.U 5500 mq – la cui realizzazione è prevista nel primo stralcio .

Il fronte principale dei fabbricati sarà prospiciente Via dell'Industria.

L'accesso al comparto è previsto sia da Via dell'Industria, tramite la realizzazione di una nuova rotonda all'altezza di Viale della Chimica che regolamenterà gli accessi anche al centro commerciale esistente, e sia da Via Zappiano.

La viabilità interna sarà realizzata in modo da permettere l'accesso ai due complessi ed ai parcheggi di pertinenza che sono previsti sul lato prospiciente via dell'Industria.

Il verde di comparto sarà realizzato sui lati est e sud; sono inoltre previste delle opere fuori comparto quali parte della rotatoria insistente sulla Via dell'Industria alla confluenza con Viale della Chimica, la chiusura al traffico dello sbocco della Via Zappiano su Via dell'Industria e la zona denominata "Parco Giochi".

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

La valutazione ambientale redatta ai sensi dell'art. 5 della L.R.20/2000 e s.m.i. e del D.Lgs.152/006 e s.m.i. analizza in maniera dettagliata per le varie matrici ambientali lo stato di fatto, valuta le ricadute del piano su queste ed individua le misure da mettere in atto al fine della sostenibilità finale del piano stesso.

Considerando le ricadute del piano, per gli aspetti di competenza, si esprime parere favorevole relativamente allo sviluppo urbanistico in oggetto, in merito al quale si formulano le seguenti considerazioni e prescrizioni di carattere ambientale.

In linea generale, si ritiene opportuno venga verificato se il progetto presentato non sia da sottoporre alle procedure di cui alla L.R. n.9/1999 e D.Lgs. n.152/2006, tenendo conto che il comune di Carpi è elencato tra le **"Zone nelle quali gli standard di qualità ambientale della legislazione comunitaria sono stati superati"**(superamento degli standard definiti per la qualità dell'aria per PM10 e NO2), quindi le soglie dimensionali definite nella normativa vanno ridotte del 50%, così come andrà preso in considerazione se entro un raggio di 1 km siano presenti altri interventi con la stessa tipologia progettuale.

Reti fognarie

Si prende atto che è previsto un sistema separato di smaltimento dei reflui e che sarà rispettata l'invarianza idraulica dell'area.

Per le acque bianche, la raccolta sarà suddivisa per lotti e verrà convogliata verso la vasca di laminazione che dovrà garantire un volume di invaso è di circa 1710 mc con portata massima, fissata dal Consorzio, pari a 10 l/s per ha. A causa delle dimensioni della vasca di laminazione e della poca altezza disponibile, il progetto presentato prevede la realizzazione di due invasi artificiali, ricavati sul lato prospiciente via dell'Industria, rispettivamente di 750 mc per il lato ovest e 950 mc per il lato est. Il recapito finale è previsto con scarico verso il fosso Cavata Occidentale per la vasca a ovest e verso il fosso corrente su viale Chimica per la vasca a est.

Per quanto riguarda le vasche di laminazione, si evidenzia che nella documentazione presentata non vi è il progetto delle opere, per quanto riguarda il corretto dimensionamento si rimanda al parere all'ente gestore.

Per le acque NERE, il progetto prevede l'installazione di idonee fosse biologiche per tutti gli scarichi di ogni unità commerciale, di fosse disoleatrice per ogni unità di ristorazione e di pozzetti di ispezione, con recapito finale nella rete fognaria comunale presente su via dell'Industria.

Nella Bozza di Convenzione viene indicato a chi compete la manutenzione delle opere pubbliche prima della presa in carico da parte del comune, viene inoltre indicato quali sono le opere pubbliche che dovranno essere realizzate "durante l'esecuzione del primo 50% del volume realizzabile e prima del rilascio del certificato di abitabilità dei fabbricati e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati "; tra queste vengono genericamente indicate la rete fognaria senza specificare se vi rientrano anche i bacini di laminazione; **si ritiene opportuno venga chiaramente indicata la tempistica di**

realizzazione dei bacini di laminazione, tempistica che dovrà essere concordata con l'ente gestore.

Inquinamento acustico

Le valutazioni sulla componente acustica sono state effettuate sia caratterizzando la situazione ante operam, sia valutando con un modello previsionale l'impatto generato dalla realizzazione del piano.

La superficie territoriale del comparto, secondo la vigente classificazione acustica comunale, è stata attribuita ad una classe IV – area ad intensa attività umana - con limiti acustici ammessi pari a 65 dBA di giorno e 55 dBA di notte. I recettori individuati (edifici residenziali collocati nel raggio di 300 m al comparto) sono inseriti in classe III – area mista - con limiti acustici ammessi pari a 60 dBA di giorno e 50 dBA di notte.

Il contesto acustico dell'area è influenzato prevalentemente dal rumore prodotto dal traffico su via dell'Industria, minore influenza hanno il traffico presente sulla Tangenziale di Capri ed il rumore proveniente dall'area industriale adiacente e dal centro Commerciale Borgogioioso, mentre l'autostrada A22, sita ad oltre 650 m, contribuisce al rumore di fondo dell'area, in particolare in periodo notturno.

Per quanto attiene la caratterizzazione acustica, nello scenario ante-operam sono stati effettuati rilievi fonometrici

(misure di 24 ore dal 18 al 19 novembre 2015) in due punti (P1 e P2), uno al perimetro sud (P1) ed uno al perimetro nord (P2), a diversa distanza da via dell'Industria. Tali misure sono state utilizzate anche per la taratura del modello previsionale utilizzato.

La valutazione post operam è stata effettuata considerando le modifiche alla viabilità, la presenza di nuovi fabbricati, le emissioni dovute al traffico indotto, alle attività di carico e scarico ed al parcheggio; sono inoltre state considerate le emissioni dovute alle sorgenti fisse. Non avendo ancora definito nel dettaglio le sorgenti fisse che verranno realmente installate, i valori utilizzati sono relativi agli impianti tecnologici dimensionati in prima approssimazione in base al fabbisogno energetico dei fabbricati e ricambio aria in funzione del volume e prevedendone la collocazione in copertura.

Le valutazioni sono state effettuate sia per il periodo diurno, che notturno.

Si rileva che per quanto riguarda il rumore da traffico, i dati di flussi di traffico di input utilizzati per il modello

previsionale sono diversi da quelli indicati nella "Relazione studio di impatto su traffico e viabilità".

Inoltre, per la valutazione del rispetto del limite differenziale, il rumore ambientale è stato valutato senza considerare il rumore prodotto dal traffico indotto.

I risultati riportati nello studio di impatto acustico mostrano il rispetto dei limiti di zona; anche il livello di immissione differenziale previsto è ampiamente inferiore ai limiti di legge.

A seguito della definizione di dettaglio di tutte le sorgenti fisse che verranno installare dovrà essere aggiornata la relazione di impatto acustico, tenendo in considerazione anche le incongruenze sopra evidenziate.

Illuminazione pubblica

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, si ricorda che i progetti dovranno essere in linea con le ultime disposizioni contenute nella **DGR 1732 del 12/11/2015** "TERZA direttiva per l'applicazione dell'art.2 della Legge Regionale n. 19/2003 recante "Norme in materia di riduzione dell'Inquinamento Luminoso e di risparmio energetico"

Relazione studio di impatto su traffico e viabilità.

Si rileva un errore materiale tab 6.6 dove il numero di residenti totali relativi ad alcuni comuni sono sbagliati di un ordine di grandezza (ad esempio S. Possidonio 310 invece che 3100)..

Di prendere atto dell'Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 172 del 23.11.2016, il quale ritiene di sollevare osservazioni e considerazioni di carattere ambientale, come di seguito in parte riportato, osservazioni che sono state recepite negli elaborati modificati e costituenti la proposta di piano finale,

“.....Si effettuano nel seguito ulteriori specifiche considerazioni che potrebbero essere utili in caso di revisione del progetto e/o di formazione di variante al vigente PRG da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si richiama innanzitutto il parere ARPAE (Allegato 2) ed AUSL (Allegato 1), di cui sarà utile tenere in considerazione le prescrizioni. Si richiama infine il parere Aimag trasmesso con la documentazione allegata al comparto a cui fare riferimento ai fini dell'attuazione dello stesso.

Valutazioni ambientali

Gestione delle Acque

Il comparto ricade entro il limite della criticità idraulica di cui all'art.11 delle disposizioni del PTCP. Per tali aree, in caso di nuovi insediamenti il Piano provinciale dispone che gli strumenti urbanistici comunali prescrivano l'applicazione del principio di invarianza idraulica: a tale proposito si prende atto di quanto dichiarato nella “Relazione idraulica, acque meteoriche” e quanto prescritto da Aimag in merito.

A. Si rende necessario approfondire gli aspetti che riguardano le misure di mitigazione idraulica e di gestione delle acque di prima pioggia anche con riferimento alle disposizioni di cui alla DGR. n. 286/2005, con particolare riguardo alle acque meteoriche non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose che devono essere raccolte e recapitate su suoli permeabili, ovvero essere recuperate per usi non pregiati. In relazione agli aspetti della laminazione si rende necessario l'acquisizione di pareri degli enti gestori delle reti idriche. Si prescrive inoltre, al fine della tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, l'adozione e l'applicazione delle misure per il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale di cui all'Allegato 1,8 del PTCP 2009.

Rischio Alluvione

Nella seduta di Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po del 17 dicembre 2015, con deliberazione n.4/2015, è stato adottato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Nella seduta di Comitato Istituzionale del 3 marzo 2016, con deliberazione n.2/2016, è stato approvato il PGRA, la cui approvazione definitiva avverrà con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, sentita la conferenza Stato regioni, la cui consultazione è attualmente in corso.

Il Comitato Istituzionale con deliberazione n.5 del 17 dicembre 2015 ha adottato il “Progetto di Variante al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po(PAI) di seguito denominato Progetto di variante, che consiste in una integrazione alle norme di attuazione del PAI e del PAI Delta volta ad armonizzare gli strumenti di pianificazione di bacino vigenti con il PGRA del fiume Po.

Nelle More dell'approvazione del progetto di Variante il Comitato Istituzionale non ha ritenuto necessario disporre specifiche misure di salvaguardia considerando che per assicurare le finalità di tutela di cui all'art.65, comma 7 del D.Lgs. n. 152/2006, fosse sufficiente richiamare la previsione legislativa (tuttora vigente) di cui all'art. 1, comma 1 lettera b del D.L. n.279/2000 (convertito con modificazioni, nella legge n.365/2000). Per effetto di tale norma , in via cautelativa in mancanza di un piano di bacino adeguato, si

devono ritenere applicabili le misure di salvaguardia per le aree a rischio molto elevato di cui al punto 3,1a dell'atto di indirizzo e coordinamento emanato con DPCM 29/09/1998, all'intera superficie delle aree con probabilità di inondazione corrispondente alla piena con tempo di ritorno pari o inferiore a 200 anni individuabili nelle mappe di pericolosità redatte in attuazione dalla Direttiva Alluvioni (direttiva 2007/60/CE).

Alla luce di tale quadro di pianificazione e normativo e ai fini dell'attuazione del PGRA con riguardo alla pianificazione di emergenza, territoriale e urbanistica dovranno trovare applicazione le misure /disposizioni definite dalla DGR 1300/2016.

Energia e Illuminazione

Con riferimento alla riduzione in materia di inquinamento luminoso, di risparmio energetico e di pubblica illuminazione

C.la VAS-Valsat e gli elaborati inerenti il tema energetico dovrebbero essere aggiornati ai sensi delle disposizioni della recente DGR 1732 del 12/11/2015.

Di controdedurre al parere rilasciato dalla Provincia di Modena n. 172/2016 in atti al Prot.62914 del 24/11/2016 per quanto riguarda i seguenti aspetti:

Osservazione punto 1. comma 1,2,3,4,5

In merito a quanto oggetto di osservazione ai punti 1 e 2 dell'atto provinciale si prende atto che le difformità segnalate si intendono superate a fronte della revisione della proposta di piano particolareggiato finale presentata dai Soggetti attuatori in data 04/05/2017 n. 22988 e 07/07/2017 n.36567;

La proposta progettuale presentata è caratterizzata dalla previsione di un'aggregazione di medio grandi strutture di vendita, costituita da quattro lotti funzionali con superficie di vendita non superiore ai 2500 mq così come espressamente riportato nella relazione tecnica e relativi elaborati grafici.

A fronte di tale ipotesi la proposta del piano attuativo risulta conforme alle disposizioni dettate dal POIC - PTCP 2009, di conseguenza, poiché non viene prevista la realizzazione di grandi strutture di vendita, non è da prevedere la sottoscrizione dell'accordo territoriale. RECEPITA

Osservazione punto 1. comma 6

Quanto al punto C ad integrazione della documentazione del piano particolareggiato in data 16 maggio 2017 prot. 25542 è stato presentato uno studio ambientale completo sugli effetti infrastrutturali, ambientali, economici, idraulici, acustici ecc. esteso all'intero polo funzionale previsto dal PTCP e formato dagli ambiti di trasformazione F1-F2-F3-F9F10-F13.RECEPITA

Di controdedurre al parere rilasciato da Arpae in atti al in atti al Prot. n°57266 del 27/10/16 come dichiarato dai soggetti proponenti nonché dai progettisti nella relazione illustrativa per quanto riguarda i seguenti aspetti:

Osservazioni ARPAE:

a) Reti Fognarie: per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, si precisa che in sede di presentazione degli elaborati ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, sarà cura dei proponenti definire dettagliatamente le opere da realizzare e produrre il parere dell'Ente competente, anche al fine della tempistica di realizzazione;

- b) Inquinamento Acustico: dopo la definizione di dettaglio di tutte le sorgenti fisse, verrà aggiornata la relazione di impatto acustico, avendo anche in considerazione le incongruenze segnalate nel parere;
- c) Illuminazione pubblica: in sede di progettazione esecutiva (ai fini del permesso di Costruire) verranno recepite le norme della DGR 1732 del 12.11.2015;
- d) Relazione studio di impatto su traffico e viabilità: si prende atto dell'errore materiale segnalato. RECEPITA

Di accogliere le prescrizioni contenute nel parere rilasciato dal Servizio Infrastrutture in atti al Prot.61651 del 18/11/2016 , a cui bisognerà ottemperare in sede di realizzazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria per tutte le osservazioni che non sono state recepite subito nel progetto aggiornato ed integrato presentando specifica documentazione che dimostri il loro soddisfacimento, che consistono in:

Infrastrutture stradali

- *La rotonda potrà essere valutata solamente con un progetto esecutivo specifico*
- *pista ciclabile: manca la continuità negli attraversamenti che inoltre, vanno rialzati*
- *attraversamenti pedonali: nel P a fianco via Industria ove si trovano i bar, mancano completamente e si potrebbero valutare rialzati per rallentare il rettilineo creato; nel P a nord manca un attraversamento mediano che serva anche i parcheggi per disabili*
- *posti invalidi: troppi nel parcheggio nord e non ben distribuiti mentre nell'altro ve ne sono solo 2 su 250 stalli, quindi sottostimati rispetto norma 1 ogni 50*
- *segnaletica: carente, da adeguare alle note precedenti per segnalare rialzi, attraversamenti ciclopeditoni etc, mancano sensi vietati e sensi unici*
- *sezioni: non corrispondono agli strati di inerti secondo linee guida, uso di grigliati in plastica non idoneo*
- *si ricorda che è necessaria la predisposizione della fibra ottica.*

Illuminazione pubblica

La nuova Terza Direttiva Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015 per l'applicazione dell'art.2 della LR 19/2003 " Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" impone e indica tutta una serie di prescrizioni con particolare riferimento all'art. 4 "Impianti d'Illuminazione Esterna", per la descrizione dell'impianto occorre utilizzare la relativa modulistica in particolare gli Allegati: C-D-E-F-H3:

Alcune note esplicative di riferimento:

- Gli impianti devono essere dotati di sorgenti luminose al sodio alta o di altre sorgenti di analoga efficienza. L'utilizzo dei Led o di altre sorgenti a luce bianca è consentito nel rispetto dei requisiti previsti (art.4 par. 1 punto a modulo C);*
- gli apparecchi d'illuminazione previsti non devono emettere luce verso l'alto (art.4 par. 1b punto I moduli C/D);*
- gli apparecchi d'illuminazione previsti devono dimostrare di possedere un indice IPEA uguale o maggiore alla "classe C" (art.4 par. 1b punto II moduli C/D);*
- gli apparecchi d'illuminazione previsti siano ritenuti sicuri dal punto di vista fotobiologico (art. 4 par. 1b punto III);*
- gli impianti d'illuminazione così come da calcoli illuminotecnici obbligatoriamente allegati al progetto devono dimostrare di possedere un indice IPEI uguale o maggiore alla "classe B" (art. 4 par. 1c punto I allegato E);*
- gli impianti devono essere dotati di dispositivi in grado di ridurre di almeno il 30% la potenza impiegata dall'impianto, agendo puntualmente su ogni apparecchio illuminante o in generale sull'impianto(art. 4 par.1c punto III allegato F);*

- g. gli impianti d'illuminazione siano dotati di orologi astronomici che prevedano un orario di accensione e spegnimento e per motivi di sicurezza valutare l'opportunità di aggiungere un dispositivo di tecnologia adeguata: crepuscolare (art. 4 par. 1c punto IV);
- h. gli impianti d'illuminazione garantiscono un rapporto tra interdistanza e altezza delle sorgenti non inferiore al valore 3,7 (art. 4 par. 1c punto V);
- i. gli impianti d'illuminazione stradale devono essere corredati da una relazione di analisi dei consumi e dei risparmi energetici e dall'indicazione del TCO (Total Cost of Ownership) (art. 4 par. 1c punto VI);

Il progetto dovrà contenere la seguente documentazione obbligatoria:

- la Relazione generale, che descriva in dettaglio l'impianto d'illuminazione da realizzare anche con opportuni elaborati grafici;
- i Calcoli illuminotecnici, sulla base dei quali è stato effettuato il dimensionamento dell'impianto (art. 9 par.4 allegato H3);
- il Piano di manutenzione, che ha come fine quello di predisporre per tutta la durata dell'impianto, il mantenimento nel tempo delle caratteristiche di funzionalità della struttura;
- la Dichiarazione di Conformità del Progetto alla LR 19/2003 e alla Direttiva applicativa di cui all'ALLEGATO 1 della nuova Direttiva.

Per quanto riguarda una prima verifica del progetto sulla base della documentazione presentata, si evidenziano i punti critici, sui quali occorre eseguire alcune modifiche come di seguito elencato:

- analizzando la tavola dell'illuminazione esterna e tenuto conto della larghezza delle strade con annesso parcheggio risulta difficile pensare che ci possa essere un'uniformità di illuminazione, in quanto i pali si trovano solamente su un lato della strada, e non ad esempio sui due lati a centri alterni; si chiede pertanto che la soluzione proposta sia supportata da un calcolo illuminotecnico
- analogamente i pali risultano relativamente bassi a ridosso del parcheggio e quindi a quasi certo rischio d'urto;
- in alcuni tratti l'illuminazione non è presente e analogamente non è presente l'illuminazione dell'attraversamento pedonale in prossimità della rotatoria;
- sempre per quanto riguarda la rotatoria i lampioni di questa marca utilizzati per l'illuminazione non sono quelli previsti dalla stessa azienda per la guida visiva.

Verde pubblico

Con riferimento all'oggetto e per quanto concerne le Opere di Verde Pubblico, dopo aver preso visione degli elaborati progettuali presentati per le OPERE DI URBANIZZAZIONE del COMPARTO F3 di via Dell'Industria, a Carpi, si rileva che:

il Computo metrico indica la fornitura e posa di alberi aventi circ. di 10-12 cm.; è necessario prevedere invece la fornitura di essenze arboree aventi dimensioni minime di circ. 16-18 cm.; adeguare di conseguenza anche i relativi prezzi;

nella rotatoria di nuova realizzazione, su via dell'Industria, è prevista la messa a dimora di numerosi arbusti in prossimità del perimetro; al fine di garantire una migliore visibilità dei veicoli in transito, è necessario disporre la messa a dimora degli alberi ed arbusti nella parte centrale della rotatoria, tenendo una fascia perimetrale di circa 5 metri a solo prato; per quanto riguarda la scelta delle essenze arboree è necessario sostituire la Specie arborea di Platano prevista in progetto, con la Specie *Fraxinus angustifolia* "Raywood";

Manca la tavola di progetto specifica dell'impianto irriguo;

sotto le panchine è necessario realizzare un basamento in cls avente dimensioni di cm.100x200, raccordandolo coi cordoli della pavimentazione dell'area giochi e del percorso ciclo-pedonale;

la fornitura di 2 sole panchine in tutta l'area verde di cessione, appare sottodimensionata; sarebbe necessario prevedere almeno un'altra panchina in prossimità dell'area giochi ed altre 2 panchine da posizionare lungo il percorso ciclo-pedonale;

Si chiede di inserire nella planimetria di progetto delle opere di verde, la posizione dei punti luce, al fine di verificare che non vi sia promiscuità tra punti luce ed alberi, tenendo i punti luce all'esterno dell'ingombro della chioma prevista per gli alberi allo stadio adulto;

E' necessario prevedere anche la fornitura e posa di cartelli di "Area verde" in numero congruo da posizionarsi agli ingressi delle aree verdi e n.1 cartello di "Area giochi";

E' preferibile, infine, fissare i cestini portarifiuti ai lampioni, anziché posare degli ulteriori pali di sostegno con relativi plinti di cemento.

Si rimane in attesa della documentazione mancante.

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

Di dare atto che il computo del progetto di verde pubblico da integrare secondo le prescrizioni sopra richiamate andrà aggiornato prima della stipula della convenzione e che pertanto potrà variare in aumento l'importo della fideiussione da prestare a garanzia della corretta esecuzione del verde pubblico ;

Di dare atto che le prescrizioni di cui ai punti precedenti sono state inserite nello schema di convenzione allegato;

Di accogliere l'osservazione presentate dalla **Sig.ra Rustichelli Antonietta** in atti al Prot.49036 del 19/09/2016, come recepito negli elaborati di piano, nei seguenti termini:

- Nelle tavole di progetto sono stati previsti due collegamenti: il primo posto ad Ovest permette di collegare la nuova viabilità del Comparto F3 al Comparto di proprietà dell'osservante. Detto collegamento viene ricompreso all'interno delle aree di cessione nella disponibilità quindi del Comune di Carpi per il futuro collegamento. Il secondo collegamento è stato inserito sul lato Nord del Comparto F13 (viabilità in fregio allo stralcio "A").

Di controdurre all'osservazione presentate dall'Arch. Alessandro Tarantino in nome e per conto di **TENNIS CARPI s.p.a. e SPORTING CLUB A.S.D** in atti al Prot.51593 del 30/09/2016, come recepito negli elaborati di piano, prendendo atto di quanto dichiarato dei progettisti nella relazione illustrativa di seguito riportato:

- 1- per quanto riguarda le zone adibite a stoccaggio dei rifiuti, si precisa che le stesse sono ubicate sul lato opposto del comparto ed in ogni caso non essendo presente attività commerciale alimentare, si ritiene che prevalentemente trattasi di rifiuto secco;
- 2- per quanto riguarda le zone di carico/scarico, pur essendo ubicate a distanza dal confine delle aree citate dall'osservante, sarà cura dei proponenti in fase di

progettazione esecutiva valutare la eventuale utilizzazione di particolari accorgimenti al fine di limitare ulteriormente l'impatto.

- 3- Si precisa infine che per quanto riguarda le fonti di rumore delle apparecchiature poste sulla copertura dei fabbricati, queste rientrano ampiamente all'interno dei limiti fissati dalla normativa vigente (vedasi parere ARPAE).

Di dare atto che in merito ai problemi sollevati dall'osservazione di cui sopra concernenti i problemi acustici ed ambientali, si valuterà in sede di realizzazione dell'intervento edilizio relativo al Blocco A l'opportunità di prevedere lungo il confine con lo Sporting Club delle barriere fonoassorbenti, o barriere verdi o quant'altro sentendo il parere degli enti competenti (Arpae ed Ausl). RECEPITA

Di stabilire che la manutenzione ordinaria e straordinaria, delle opere di urbanizzazione primaria, nonché del verde pubblico e della vasca di laminazione rimarrà a carico della proprietà e loro aventi causa per anni venti dalla data di collaudo.

Di prendere atto che tale disposizione è stata inserita nello schema di convenzione allegato;

Di approvare, ai sensi dell'Art.25 della Legge Regionale n°47/78 e ss.mm., il **“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3- Area posta in Via Dell'Industria”**, quale risulta dai seguenti elaborati presentati su supporto cartaceo ed informatico:

ELENCO ELABORATI E TAVOLE GRAFICHE

Tav. 1	Stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona – scala 1:500
Tav. 2	Stralcio dello strumento urbanistico vigente: estratto di P.R.G. – mappa catastale – ortofoto
Tav. 3	Estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici
Tav. 3a	
Tav. 4	Estratto catastale con indicazione del nuovo confine di proprietà
Tav. 5	Documentazione fotografica
Tav. 6	Relazione illustrativa
Tav. 6a	Planovolumetria di Progetto – scala 1:500
Tav. 6b	Planimetria Generale di Progetto: pianta piano terra – scala 1:500
Tav. 6c	Planimetria Generale di Progetto: essenze arboree – scala 1:500
Tav. 6d	Planimetria Generale segnaletica stradale – scala 1:500
Tav. 6e	Planimetria Generale di Progetto: area di cessione – scala 1:1000 Planimetria Generale di Progetto: destinazioni funzionali – scala 1:1000
Tav. 6e.1	Planimetria Generale di Progetto: indice di permeabilità – scala 1:1000
Tav. 6f	Planimetria Generale di Progetto: calcolo posti auto – scala 1:1000
Tav. 6g	Planimetria Generale di Progetto: Individuazione lotti funzionali – scala 1:1000

Tav. 7	Profili e sezione – scala 1:500 e 1:200
Tav. 8	Visualizzazioni
Tav. 9	Relazione descrittiva opere di urbanizzazione
Tav. 9.1	Sottoservizi: impianto di distribuzione acqua – scala 1:1000
Tav. 9.2	Sottoservizi: impianto di distribuzione gas metano – scala 1:1000
Tav. 9.3	Relazione idraulica acque meteoriche
Tav. 9.4	Sottoservizi: impianto di smaltimento acque meteoriche – scala 1:500
Tav. 9.5	Sottoservizi: impianto di smaltimento acque nere – scala 1:500
Tav. 9.6	Sottoservizi: impianto di irrigazione – scala 1:500
Tav. 9.7a	Sottoservizi: impianto di terra ed equalizzazione del potenziale –
Tav.9.7b	Blocco A scala 1:200 – 1:100 Sottoservizi: impianto di terra ed equalizzazione del potenziale – Blocco B scala 1:200 – 1:100
Tav. 9.8	Sottoservizi: particolare cabine ENEL – scala 1:50
Tav. 9.9	Sottoservizi: impianto di illuminazione esterna – scala 1:500 – 1:200
Tav. 9.10	Sottoservizi: rete elettrica – scala 1:500
Tav. 9.11	Sottoservizi: rete Telefonica – scala 1:1000
Tav. 10	Sezioni stradali – scale varie
Tav. 11	Impianti fotovoltaici blocco A – scala 1:200
Tav. 11a	Impianti fotovoltaici blocco B – scala 1:200
Tav. 12	Planimetria opere fuori comparto – scala 1:1000
Tav. 13	Modalità Attuative
Tav. 14	Computo opere di urbanizzazione primaria e verde pubblico
Tav. 15	Norme Tecniche di Attuazione Relazione tecnica del verde Valutazione previsionale di impatto acustico Indagine geologica del terreno Relazione di sostenibilità energetica V.A.S. Accordi preliminari con gli Enti competenti Studio di impatto su traffico e viabilità Schema di convezione

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 prendere atto che le prescrizioni a carattere ambientale e/o tecnico di cui ai pareri degli enti competenti già richiamati, sono state recepite negli elaborati progettuali così come dichiarato dai soggetti attuatori nella dichiarazione di cui al prot. 23871 del 9 maggio 2017 allegato al presente atto a farne parte integrale e sostanziale;

Di approvare lo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

Di dare atto che eventuali modifiche di dettaglio agli elaborati progettuali della Variante al Piano Particolareggiato, derivanti da precisazioni, rettifiche o 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.

SCHEMA DI CONVENZIONE

“Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione direzionale commerciale di tipo F - comparto F3- Area posta in Via Dell’Industria.”

L'anno 2017 (duemiladiciassette) il giorno del mese di in Carpi (MO), nel mio studio in Via n., innanzi a me Dottor Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Modena, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le Parti sotto costituite, in pieno accordo fra loro e con il mio consenso, hanno rinunciato, sono comparsi i Signori:

Carboni Ing. Norberto, nato a Modena (Mo) il 06 giugno 1959, domiciliato per la carica ove appresso, Dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza del:

COMUNE DI CARPI con sede a Carpi (MO) in Via Peruzzi, n° 1 - Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore A/9, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, all'uopo designato con atto del Segretario Generale, Dott.ssa Anna Messina, con attestazione n°, Prot. n°.....in data che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **“A”**, interviene per dare esecuzione alla Delibera di Consiglio Comunale n..... del, esecutiva in data, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **“B”** onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge;

- **La Sig.ra ANNOVI BRUNELLA**, nata a Modena (MO) il 12 gennaio 1937, residente a Carpi (Modena) in Via Del Perugino n° 13, CF NNV BNL 37°52F257C; **la Sig.ra RUSTICHELLI ALESSANDRA**, nata a Carpi (Modena) il 19 gennaio 1965, residente a Carpi (Modena) in Via San Bernardino Realino n° 26, CF RST LSN 65A59 B819J; **il Sig. RUSTICHELLI ENRICO**, nato a Carpi (Modena) il 04 gennaio 1969, residente a Carpi (Modena) in Via Zappiano n° 8, CF RST NRC 69°04 B819J; che intervengono al presente atto in qualità di comproprietari congiuntamente tra di loro, dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134, mappali n° 5 e n° 10 della superficie catastale complessiva di mq. 29.377;
- **Il Sig. BUCCIARELLI GASTONE**, nato a Piombino (Livorno) il 31 marzo 1936, residente a Carpi (Modena) in Via C. Battisti n° 20, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in legale rappresentanza della società **SOGET s.r.l.** con sede in Carpi (Modena), Via Manzoni n° 42 , CF, P.IVA iscrizione alla CCIAA di Modena 01009260363, proprietaria dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134, mappale n° 123 n° 124, n° 1, e 136 (parte) della superficie catastale di mq. 13.998;
- **Il Sig. ROCCA Dott. MAURO**, nato a Carpi (Modena) il 10 novembre 1940, residente a Carpi (Modena) in C.so S. Cabassi n° 13, CF RCC MRA 40S10 B819W, il quale interviene al presnete atto in qualità proprietario dell'area contraddistinta al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 134 mappale n° 125 della superficie catastale di mq. 5.898;

- Il Sig. **Locatelli Massimo**, nato a Sant'Omobono Imagna (BG) il 06/01/1968 legale rappresentante della **ditta S.I.L.E. Costruzioni srl** via San Pietro 5 - 24030 Barzana (BG) p. iva 02635690163, che interviene al presente atto in qualità di soggetto proponente del nuovo progetto di sviluppo del compendio immobiliare e promissario Acquirente delle aree di proprietà dei Signori Rocca Mauro, Rustichelli e Annovi e della Società Soget srl, in forza dei preliminari di compravendita sottoscritti rispettivamente con:
 - Rocca Mauro atto del 11/02/2016 registrato Agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 983 il 29/02/2016;
 - SOGET srl atto del 11/02/2016 registrato all'agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 986 il 01/03/2016;
 - Annovi/Rustichelli atto del 11/02/2016 registrato all'agenzia delle Entrate di Bergamo 1 al n. 987 il 01/03/2016;

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

PREMESSO CHE:

- a. i Sigg.ri ANNOVI BRUNELLA, RUSTICHELLI ALESSANDRA, RUSTICHELLI ENRICO, ROCCA MAURO e BUCCIARELLI GASTONE in rappresentanza della società SOGET s.r.l., sono proprietari degli appezzamenti di terreno posti in Carpi, Via dell'industria, angolo di Via Zappiano, censiti al N.C.T del Comune di Carpi al Fg. 134 mappali nn° 5, 10, 123, 124, 1, 125 e 136 parte della superficie territoriale complessiva di mq. 49.273;
- b. I proprietari intendono far sottoscrivere l'impegno convenzionale anche alla società proponente il progetto di sviluppo dell'area, nonché Promissaria acquirente di dette aree in forza dei contratti preliminari sopra indicati, la quale accetta, facendosi direttamente carico del rilascio delle relative garanzie fidejussorie discendenti dalla sottoscrizione della presente convenzione;
- c. le aree sopra descritte sono classificate dalla Variante Generale del P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, divenuta esecutiva in data 20/05/02, in vigore dal 12/06/02, come "Zona di Trasformazione direzionale – commerciale Tipo F - Ambito F3 area posta in Via Dell'Industria angolo di Via Zappiano, con interventi regolati dall'art. 61 delle N.T.A. come espressamente indicato all'art. 1) del presente atto;
- d. i proprietari con domanda in atti al prot. n. 65067 del 23/12/2013, successive richieste di proroga del termine prot. n. 44923 del 22/09/2014 e prot. 18461 del 23/04/2015, hanno chiesto di essere autorizzati a presentare un piano particolareggiato di iniziativa privata finalizzato alla realizzazione degli interventi edilizi sulle aree di proprietà;
- e. L'amministrazione comunale di Carpi, con delibera consiliare n. 18 del 13/02/2014 e successiva determina dirigenziale del Responsabile di Settore A/9 prot. n. 30 del 27/09/2014 e Prot. 663 in pari data, ed infine deliberazione del G.C. n. 93 del 16/06/2015 ne ha autorizzato la presentazione;

- f. i proprietari hanno presentato in data 14 dicembre 2015, Prot. n° 61334 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di proprietà, successivamente integrato in data 26 febbraio 2016, Prot. 10708, ed in data 04/05/2017 prot. 22988 con recepimento delle osservazioni, chiedendone l'approvazione;
- g. la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole a condizione al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del 08/06/2017 verbale n° 7;
- h. il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____, divenuta esecutiva in data _____;

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

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto come parte integrante e sostanziale

si conviene e si stipula quanto segue:

ART.1

Rispetto del P.R.G.

I proprietari delle aree ANNOVI BRUNELLA, RUSTICHELLI ALESSANDRA, RUSTICHELLI ENRICO, BUCCIARELLI GASTONE per la società SOGET, ROCCA MAURO, nonché il Promissario Acquirente Locatelli Massimo, per la ditta S.I.L.E. Costruzioni srl già generalizzato nelle premesse, di seguito anche *Soggetto Attuatore, Soggetti Attuatori, Proprietà convenzionata*, si impegnano per sé e propri aventi causa a realizzare il Piano Particolareggiato di iniziativa privata con visione planivolumetrica approvato con deliberazione di Giunta Comunale n° ____ del _____ divenuta esecutiva in data _____, nel pieno rispetto del tracciato viario e delle altre indicazioni contenute negli elaborati di Piano allegati alla suddetta deliberazione, nonché alle norme, indicazioni, prescrizioni e limiti fissati per la zona interessata dal vigente P.R.G. , di seguito riportate:

Art.61 Zone di trasformazione direzionali – commerciali (tipo F)

(Var. 17 C.C n. 51/2008, Var. 19 C. C. n. 114/2009, Var. 24 n. 133/2011)

Art. 61.01

La trasformazione di queste zone si pone l'obiettivo di insediare funzioni terziarie e direzionali ad elevata strategicità territoriale attraverso un insieme di interventi progettuali di buona qualità armonizzati all'interno di un sistema di aree verdi di pregio.

Art. 61.02 Ripartizione funzionale

1. SE = Area di concentrazione edificazione < 40% di ST
2. VC = Area di verde condominiale > 20% di ST
3. VP = Area di cessione > 40% di ST.

Art. 61.03 Usi previsti:

U1/1; U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2; U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1; U6/2, di cui:

Usi regolati: fino ad un massimo del 20% della SC: U2/3;U2/5; U2/6; U3/5; U3/6; U3/7. U1/1 fino ad un massimo per complessivi 150 mq. di SC per ogni unità produttiva. Qualora negli strumenti attuativi siano previsti usi di tipo commerciale, questi dovranno rispettare le specifiche prescrizioni previste nel precedente art. 29.

Per gli ambiti: F4; F5; F6; F7; F8; F11; F12;

0 **usi vietati:** U2/1 alimentare (ad accezione di quelli annessi e/o complementari ad

1 attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3;

2 **usi consentiti** fino al 35% della SC = U2/1 non alimentare; U2/2 non alimentare;

3 U3/2 non alimentare.

4 Per gli ambiti: F1 - F2 - F3- F9 - F10- F13;

l'insediamento di strutture di vendita medio-grandi e grandi è vincolato alle condizioni dell'Art. 29.06 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 61.04 Modalità di attuazione:

- Attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
- Indice di utilizzazione territoriale $UT = 0,3 \text{ mq./mq.}$
- Indice di permeabilità IP su VC > 70%;
- Indice di permeabilità IP su VP > 90% (>50% - vedi art. 54.05);
- Densità arborea A = 80 alberi/ha;
- Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.
- Altezza: non ci sono limiti;

Art. 2

Disposizioni preliminari e obbligo generale

- I soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi;
- Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica;
- Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione ;
- In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione., gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria non può essere trasferito agli aventi causa se non dopo la conclusione di tutte le opere previste nei permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, l'obbligo rimarrà a loro carico per anni venti dalla data di conclusione del collaudo.

Art.3

Obblighi e prescrizioni

Ai sensi dell'art. 8 della legge 06/08/1967, n° 765 e degli articoli 22 e 25 della Legge Regionale 07/12/1978 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, i Sigg. ANNOVI BRUNELLA, RUSTICHELLI ALESSANDRA, RUSTICHELLI ENRICO, ROCCA MAURO, BUCCIARELLI GASTONE per la società SOGET s.r.l., LOCATELLI MASSIMO per la società SILE COSTRUZIONI srl , si impegnano per sè e propri aventi causa, proporzionalmente alle quote di proprietà detenute:

- 1) A costruire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria in ambito e fuori ambito, evidenziate nelle tavole di Piano Particolareggiato definito comparto F3 a firma Lipparini Franco, Lipparini Lorenzo e Montanari Gianluca, n.6, 6b, 6c, 6d, 6f, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.7b, 9.8, 9.9, 9.10, 9.11, 10, 11, 12, 14 consistenti in:
- a) Strade e parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili e pedonali, comprese le opere previste al di fuori del sedime del Comparto F3, in via indicativa e non esaustiva: Viabilità esterna al comparto finalizzata ad integrare la viabilità e gli accessi esistenti con quelli di progetto (rotatoria centrale via dell'industria); chiusura della connessione viaria tra Via Zappiano/via Dell'industria, secondo le indicazioni del Servizio Infrastrutture –Lavori Pubblici del Comune di Carpi;
 - b) Reti di fognatura separate per acque bianche e nere, comprese le vasche di raccolta delle acque bianche ed il loro smaltimento attraverso i canali e le reti fognarie esistenti fino al punto di recapito indicato nelle tavole di progetto;
 - c) Rete di distribuzione idrica e del gas metano ove previsto, secondo le tavole di progetto;
 - d) Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - e) Rete di illuminazione pubblica;
 - f) Rete telefonica e polifere per eventuale distribuzione linea a fibra ottica;
 - g) 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, secondo prescrizioni AIMAG.
 - h) Opere a verde consistenti nelle sistemazioni del terreno e nella messa a dimora di essenze arboree ed arbustive nella quantità prevista dalle NTA, così come indicato nella tavola 6b "*essenze arboree, progetto del verde pubblico e relazione tecnica*".
 - i) Per evitare un'eccessiva densità arborea il proponente procederà alla piantumazione di n. 208 alberi con conseguente carenza di n. 192 alberi rispetto alla quantità prescritta dal regolamento comunale ed esubero di 12 alberi in ragione del ragguglio dei 77 arbusti (6 arbusti =1 albero); perciò la mancata piantumazione di n. 190 alberi secondo il prezzario Assoverde determina un risparmio di opere a verde pari a € 49.717,20 che verrà compensato, mediante la fornitura e posa di area attrezzata con giochi e arredo urbano come da tavola 6b e relativa relazione la cui corrispondente spesa ammonta ad € 51.236,66.

Le suddette opere di urbanizzazione saranno realizzate previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi, contenente tra l'altro planimetria/sezione riportante la quota degli edifici futuri in relazione alle quote delle opere stradali di progetto/esistenti.

Dette opere sono finalizzate a rendere accessibili le aree edificabili, con destinazione commerciale, per le quali verrà presentato allo sportello SUAP il progetto di Costruzione del Nuovo Retail Park, comparto A e B a firma arch. Montanari di Carpi.

In applicazione del regolamento degli oneri di urbanizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. in data..... sono stati determinati i contributi di urbanizzazione primaria per complessivi € 332.699,19 (euro trecentotrentaduemilaseicentonovantanove/19) totalmente a scomputo, da ripartire per i rispettivi comparti.

L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e di verde sopra descritte, da realizzarsi in ambito e fuori ambito, sommano ad € 1.853.467,16 così distinto:

1. Opere di urbanizzazione primaria in ambito per complessivi € 1.147.541,62 a totale scomputo degli oneri primari dei comparti A e B;
2. Opere di urbanizzazione primaria fuori ambito per complessivi € 474.306,26;
3. Opere del verde, per totali € 277.463,15 di cui in ambito € 231.619,28 e fuori ambito € 45.843,87;

Il computo del progetto di verde pubblico deve essere integrato secondo le prescrizioni del Servizio Verde pubblico andrà aggiornato prima della stipula della convenzione e che pertanto potrà variare in aumento l'importo della fideiussione da prestare a garanzia della corretta esecuzione del verde pubblico ;

Per effetto dello scomputo delle opere da eseguire di urbanizzazione primaria in ambito, il soggetto Attuatore compenserà totalmente le somme da versare relative agli oneri primari quantificati in base alla tabella allegata al regolamento pari ad € 330.202,48.

Nel caso in cui, per la necessità di rendere funzionale l'ambito in questione debbano essere eseguiti ulteriori lavori non previsti il *Proponente si impegna* ad eseguirli entro la data di rilascio dell'agibilità dei fabbricati.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate in 2 (due) stralci funzionali, previa approvazione dei relativi progetti esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi.

Il progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno contenere le planimetrie quotate riportante la quota d'imposta degli edifici in progetto rispetto alla viabilità esistente e futura e nei confronti della quota degli edifici esistenti.

L'Amministrazione Comunale si impegna alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e una volta che sono acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, con le modalità di cui al successivo art. 4 e comunque non oltre il termine di anni 20 (venti) a decorrere dalla data di collaudo delle opere, in questo periodo la manutenzione delle aree pubbliche e delle opere pubbliche, resterà a carico dei proprietari convenzionanti (o loro aventi causa) per anni venti dalla data di collaudo delle opere.

La manutenzione di cui al comma precedente a carico della proprietà o loro aventi causa da eseguirsi per anni venti dalla data di collaudo riguarderà la vasca di laminazione, il verde pubblico e delle opere di urbanizzazione primaria.

2) Le proprietà convenzionanti si obbligano ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dalla normativa di legge in materia, dal Decreto Legislativo 19 aprile 2017, n. 56, in vigore dal 20/5/2017;

3) A cedere gratuitamente al Comune, entro 30 giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole delle opere pubbliche sopra richiamate, a semplice richiesta da parte del soggetto proponente, l'area destinata a viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico, verde attrezzato, della superficie complessiva di mq. 19.744, di cui mq

11.273 destinate a verde pubblico e mq 8471 destinate a strade e parcheggi, meglio descritte nella tavola 6d del piano particolareggiato.

Il frazionamento delle aree da cedere di cui ai punti a-b-c-d-e-f sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura dei proprietari convenzionanti e/o loro aventi causa;

4) Ad ultimare nei termini previsti all'art. 3, punto 1, tutte le opere di urbanizzazione primaria e di verde pubblico di cui ai punti 1, 3, 4, 5, 6 e 15 del presente atto;

5) I soggetti attuatori ai sensi dell'art. 45 del D.L. 201/2011, convertito con L. 214/2011 e s.m.i., potranno procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del nuovo insediamento, purché l'importo risulti inferiore alla soglia di cui alla normativa vigente in materia;

6) Nel caso in cui l'importo complessivo per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dovesse risultare superiore alla soglia di cui al punto precedente, i soggetti attuatori e firmatari della presente convenzione si obbligano ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

7) A depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative:

a) dell'importo di €1.147.541,62 (unmilionecentoquarantasettecinquecentoquarantuno/62), a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria 1° e 2° stralcio, previste al punto 1 del presente articolo (di entrambi gli stralci);

b) dell'importo di € 277.463,15, (da verificare con integrazione) a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico previste al successivo punto 16 del presente articolo (di entrambi gli stralci);

c) dell'importo di € 474.306,26 a garanzia del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi extracomparto;

L'importo delle fidejussioni è determinato dalla relazione tecnica e dal computo metrico estimativo, allegato al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al piano particolareggiato approvato.

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

In tal senso a garanzia del pagamento di dette somme sono state stipulate 2 (due) distinte polizze fidejussorie, una pari a € (...../00), è stata rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria 1° e 2° stralcio, ed una seconda pari a € (...../00), è stata rilasciata dalla Banca/Assicurazione fideiussione bancaria/assicurativa n° in data, con scadenza annuale, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società, corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere a verde pubblico 1° e 2° stralcio. Tali garanzie saranno svincolate solo dietro rilascio da parte del Comune del certificato di regolare esecuzione delle opere. Le polizze potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere la rivalutazione dell'importo delle fidejussioni allo scopo di adeguare tale cifra all'andamento dell'inflazione ed i soggetti attuatori si obbligano a presentare nuova fidejussione, con importo rivalutato, a semplice richiesta del Comune. Ad ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle

opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di concedere i permessi di abitabilità soltanto per quei fabbricati per i quali le suddette opere di urbanizzazione siano state regolarmente eseguite.

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

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

8) All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro aventi causa, si obbligano a costituire una idonea garanzia (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;

9) A reperire i parcheggi di pertinenza dei fabbricati in quantità sufficiente a garantire il rispetto dello standard di parcheggi pertinenziali previsti dall'art. 28 Tabella Usi delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale del P.R.G. vigente approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n° 174 del 30/04/02, in vigore dal 12/06/02, e s.m.i. come indicato nella Tav. 9 - Planimetria generale di progetto con individuazione parcheggi pubblici P2 e parcheggi privati P1;

10) 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;

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

12) 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;

13) Ad eseguire direttamente le opere di sistemazione a verde sull'area di cui ai precedenti punti precedenti, 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. 6b e nella relazione della sistemazione del verde(così come verrà integrata nel progetto esecutivo). 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.

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

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

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

L'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico estimativo degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale ed approvato dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3. In caso di prorata inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fidejussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere lo stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti. L'importo della polizza potrà essere ridotto di anno in anno proporzionalmente alla avvenuta esecuzione dei lavori di manutenzione (annualità).

15) E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente punto 14) ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- sia presentata, da parte delle proprietà convenzionanti, 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 fidejussoria, bancaria od assicurativa, dell'importo pari ai costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi al verde pubblico ed alle relative infrastrutture per un periodo definito in anni venti decorrenti dalle data di ultimazione dei lavori certificata da specifico verbale di fine lavori;
- la validità della garanzia sia prorata per sei mesi dallo scadere del ventesimo anno;
- l'importo della garanzia verrà definito da apposito computo analitico degli interventi da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente Servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- in caso di prorata inadempienza, l'Amministrazione Comunale procederà, previa formale richiesta di intervento, con l'escussione della fidejussione/i e con la esecuzione dei lavori necessari a rendere la stato delle aree pubbliche conformi ai vigenti regolamenti.

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

16) Le proprietà convenzionanti possono 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 punto 14 e che tale richiesta sia accolta dalla Amministrazione Comunale con proprio atto deliberativo;
- a versare alla cassa comunale in una unica soluzione la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi, per l'intero periodo, il cui importo verrà definito da apposito computo metrico estimativo da presentare alla Amministrazione Comunale e da approvarsi dal competente servizio manutenzione verde pubblico del settore A/3;
- sia consegnata copia definitiva della planimetria dell'area con identificazione delle essenze arboree ed arbustive ed eventuali servizi, arredi e verde.

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

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

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

- Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito del comparto 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;
- fatto salvo quanto sopra, in particolare non costituirà variante al presente Piano Particolareggiato la modifica della sagoma e delle relative superfici degli edifici, purchè tali modifiche non alterino la sagoma complessiva di massimo ingombro così come indicata nelle tavole di progetto (in particolare nella Tav. n. 6), che gli esercizi commerciali eventualmente ivi inseriti prevedano, in ciascuno di essi, al massimo medio-grandi strutture di vendita (SV < 2500 mq), che la superficie complessiva, prevista per i quattro edifici, rimanga inalterata nel suo complesso;
- Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato;
- l'installazione all'interno dell'area oggetto del P.P. di volumi tecnici, impianti fissi ed opere accessorie, anche qualora non fossero espressamente contemplati dagli elaborati del P.P., quali: impianti tecnici, cisterne, rampe interrate o in elevazione, scale esterne di sicurezza e di servizio, ascensori esterni, elementi esterni di protezione dagli agenti atmosferici, pensiline per postazioni carrelli, elementi di arredo esterno e accessori in genere (ringhiere, elementi spartitraffico, segnaletiche

ed insegne orizzontali e/o verticali, purchè rientranti nella sagoma di massimo ingombro del fabbricato;

- Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, delle aree a verde condominiale, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva;
- 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;
- Saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati;
- L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato, come individuata negli elaborati di piano;
- Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero delle unità, 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;
- Modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

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

20) Di rispettare le prescrizioni contenute nei pareri rilasciati da:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia Emilia-Romagna - ARPAE – Prot. 57266 del 27.10.2016;
- Provincia di Modena – Atto del Presidente n. 172/2016 – Prot. 62914 del 23.11.2016;
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena - AUSL – Prot. 85119 del 12.11.2016;
- Servizio Lavori Pubblici - Infrastrutture del Comune di Carpi - Prot.30769 del 07/06/2016- Prot.38411 del 18/07/2017.

ART. 4

Modalità e tempi di esecuzione delle Opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico

1) Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico risultano definite dal relativo "progetto definitivo" allegato al piano particolareggiato concordato ed approvato preventivamente con gli uffici Tecnici dei Settori A/9 ed A/3 del Comune, e saranno esplicitate con maggiore dettaglio nel "progetto esecutivo" delle opere di Urbanizzazione primaria e del Verde Pubblico in base al quale l'Amministrazione Comunale rilascerà il permesso di costruire a titolo gratuito per la realizzazione delle stesse che, come sopra riportato, saranno realizzate in 2 (due) stralci.

2) Tutte le opere di Urbanizzazione primaria e di Verde Pubblico dovranno essere ultimate entro il termine di validità dei titoli abilitativi rilasciati, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine dell'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, per la verifica della conformità e della corretta esecuzione delle stesse, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di nominare un tecnico collaudatore anche

esterno. Allo stesso competerà la verifica e la conformità delle opere eseguite al progetto autorizzato anche in corso d'opera.

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

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

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

4) 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.

5) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

a) 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;

b) Realizzazione delle sole massicciate delle sedi stradali utili ai singoli cantieri;

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.

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

a) Rete fognature, con predisposizione degli stacchi d'utenza;

b) Condotture per la distribuzione dell'acqua e del gas;

c) Rete di distribuzione energia elettrica BT/MT e relative cabine di trasformazione;

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

e) Pavimentazione delle sedi stradali e dei parcheggi d'uso pubblico (può essere posticipato la posa del tappeto d'usura);

f) Impianto d'illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e funzionante;

Opere da realizzare durante entro la fine del programma edilizio e comunque entro la validità dei titoli abilitativi rilasciati:

a) Realizzazione delle opere di piantumazione nelle aree a verde;

b) Realizzazione della pista ciclabile e relativo impianto illuminazione,

c) Completamento delle pavimentazioni stradali;

d) Completamento della segnaletica stradale;

6) Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

E' riconosciuto al Comune di Carpi il diritto di fare uso delle fidejussioni versate quale garanzia per la realizzazione di quelle opere di cui avesse richiesto l'anticipata

realizzazione, ai sensi del precedente art. 3, punto 12 della presente Convenzione, nel caso di diniego da parte della proprietà, dei successori od aventi causa.

7) Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità di ogni edificio sarà comunque subordinato all'esistenza e al perfetto funzionamento delle reti fognarie, della rete acquedotto e della rete distribuzione energia elettrica, nonché alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'edificio, secondo le clausole stabilite nel presente articolo 3.

ART. 5 **Opere extracomparto**

L'amministrazione ha valutato il progetto di fattibilità delle opere extracomparto da eseguire, il progetto esecutivo andrà definito e concordato con il Servizio Infrastrutture e Lavori Pubblici del Comune; l'esecuzione dovrà essere completata con il primo stralcio del progetto e comunque entro il periodo di validità dei titoli abilitativi che verranno rilasciati, come da elaborati relativi al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione; con il progetto esecutivo andranno presentati gli schemi dei relativi contratti di appalto dalla controparte; l'Amministrazione valuterà se i contratti sono rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche ai sensi del vigente Codice degli appalti; in caso di inadempimento, l'Amministrazione si sostituirà ai proprietari inadempienti, previa escussione della fideiussione che verrà prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione extracomparto.

ART. 6 **Servitù di uso pubblico su tutte le opere di urbanizzazione primaria e modalità di acquisizione al demanio comunale**

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

L'Amministrazione Comunale si impegna alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati e acquisite al demanio comunale, senza alcun compenso, nei termini previsti all'art. 3.

2) In sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dovrà essere allegata tutta la documentazione indicata nell'apposito modulo di richiesta predisposto dal Servizio Pianificazione e Sviluppo urbanistico, fornendo adeguata certificazione che garantisca i requisiti tecnici ed ambientali dei materiali utilizzati, nonché prestazioni conformi all'utilizzo cui essi sono stati destinati; nello specifico si dovrà provvedere a:

- *Esecuzione di prove di carico con piastra PLT "a doppio ciclo di carico" (intervallo 0,15-0,25 MPa), nei punti da campionare in numero e per posizione secondo indicazioni dell'organo di collaudo o in difetto da parte dei tecnici comunali, al fine di ricavare moduli Md' ed Md'' così da poter valutare sia il valore della portanza dei pacchetti granulari stesi (valore di piastra ≥ 80 MPa sullo strato di fondazione e/o ≥ 100 Mpa sullo stabilizzato o sul primo strato di conglom. bituminoso previsto in progetto (base o binder)) e adeguatamente costipati (rapporto Md'/Md'' $\geq 0,45$, per entrambi gli strati di prova);*

- *In alternativa alla piastra PLT sarà possibile impiegare rulli per la compattazione intelligente tipo CCC con dispositivo “vario control”, rispettando sempre i valori di portanza su indicati per gli strati di prova del pacchetto stradale;*
- *In caso di non raggiungimento dei valori di cui sopra si dovrà procedere a nuovi costipamenti degli strati di fondazione e stabilizzato e si dovrà eseguire una verifica del corretto costipamento secondo le modalità delle CNR 22/72 e 69/78i al fine di valutare più compiutamente la rispondenza del grado di costipamento del pacchetto “fondazione” come eseguito rispetto ai valori di costipamento minimi in sito pari almeno al 95% del valore risultante dalla prova di densità in laboratorio AASHTO Modificata (o Proctor Modificata).L’esecuzione dei campionamenti per ricercare sia la densità in sito che quella di laboratorio con cui comparare la prima, dovrà interessare sia lo strato di stabilizzato che quello dello strato di fondazione in ghiaia in natura, per ciascuno dei punti campionati come sopra stabiliti.*
- *Gli esiti positivi e di rispondenza di cui alle prove sopra menzionate dovranno essere comunicati all’U.T.C. LL.PP. - Infrastrutture, prima del termine delle opere di finitura delle vie di comparto (tappetino d’usura e segnaletica orizzontale), come previste dal progetto.*

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

3) A lavori eseguiti e dietro richiesta dei soggetti attuatori il Comune di Carpi, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, prenderà in carico con atto notarile le strade, gli spazi di sosta o di parcheggio, eventuali quote di verde di urbanizzazione primaria, la quota parte di verde condominiale VC così come individuato al precedente art. 3) - punto 3) - lettera f) della superficie totale di mq 5.105 (misura grafica salvo esatta misurazione), e se non precedentemente acquisite, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; dopo la stipula dell’atto di acquisizione libererà la garanzia fideiussoria prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 7

Autorizzazione ad intervenire

L'Amministrazione Comunale, in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari convenzionanti con la stipula del presente atto e sulla base degli elaborati progettuali allegati alla citata delibera di Giunta Comunale n°... del esecutiva in data..... , rilascerà alle Società “.....”, in qualità di proprietari, o loro aventi causa, delle aree oggetto di convenzione, il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria e Verde Pubblico e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

ART. 8

Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto

Il rilascio dei singoli permessi di costruire è subordinato:

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

ART. 9

Durata della convenzione

Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare i termini di cui all'art. 3, punto b, la presente convenzione ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula della stessa. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti e il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

ART. 10

Gestione privata parcheggio pubblico

Il presente articolo regola la gestione del parcheggio pubblico realizzato di fronte ai lotti

- 1) Come disposto dall'art. 29.04 delle NTA del PRG vigente “nel caso di medie e grandi strutture di vendita collocate fuori o ai margini dei centri abitati, in posizione tale per cui le aree da cedere ad uso pubblico non siano di fatto utilizzabili dalla popolazione residente della zona circostante, né siano utilizzati come parcheggi scambiatori per l'accesso al centro urbano con mezzi collettivi, il comune può stabilire attraverso una convenzione la gestione privata delle stesse a cura del gestore della struttura commerciale”;
- 2) L'area destinata a parcheggio pubblico delimitata nelle tavole di progetto, allegata al presente Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, è parte del verde pubblico VP ed ha una superficie pari a mq 4200 (misura grafica salvo esatta misurazione);
- 3) L'area ospita un parcheggio con 168 posti auto e comprende le relative strade d'accesso, le aiuole d'arredo, le piantumazioni ed il relativo impianto d'illuminazione;
- 4) Il servizio di gestione della suddetta area, dovrà osservare le disposizioni espressamente dettate dal Comune di Carpi, con particolare riguardo all'accesso ai parcheggi che dovrà essere sempre possibile durante l'orario di apertura delle attività commerciali mentre potrà esserne impedito l'utilizzo durante gli orari di chiusura delle predette;
- 5) I soggetti attuatori e/o suoi aventi causa assumono a propria cura e spese la manutenzione ordinaria del suddetto parcheggio;
- 6) Eventuali ulteriori modificazioni, innovazioni ed addizioni da apportare dovranno essere comunicate ed autorizzate dalle autorità preposte;
- 7) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa non dovranno adibire ad altro uso le aree destinate a parcheggio pubblico di autoveicoli.
- 8) I soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa useranno il bene sopra descritto con la dovuta diligenza ed esclusivamente ad uso delle attività ivi insediate, impegnandosi a non destinare il bene ad altri scopi e non potrà, senza il consenso scritto del Comune di Carpi, concedere a terzi il godimento, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito sia a titolo oneroso;
- 9) La durata della gestione privata dell'area adibita a parcheggio pubblico in oggetto è fissata in anni venti dalla data di collaudo;
- 10) L'eventuale responsabilità civile per atti e fatti inerenti e/o conseguenti alla gestione del parcheggio grava esclusivamente sui soggetti attuatori e/o i suoi aventi causa, che è tenuta a stipulare a questo fine idonea polizza assicurativa. Il Comune di Carpi è espressamente esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà;
- 11) Al termine dell'affidamento l'area a parcheggio pubblico dovrà essere riconsegnata in perfetto stato di manutenzione ed efficienza.

ART. 11
Patti speciali

Il Soggetto Attuatore, nelle more del perfezionamento degli atti definitivi di compravendita, di cui ai preliminari richiamati in premessa, garantisce solidalmente che nell'esecuzione delle opere ed impianti saranno osservate le norme dettate dalla presente convenzione, così come saranno garantiti gli obblighi nei confronti della P.A.

Qualora dovesse perfezionarsi l'atto di compravendita nei termini stabiliti nei richiamati preliminari, la convenzione così come le garanzie fidejussorie seguiranno l'iter temporale e le modalità in esse contenute, prevedendo la sola formale notifica di avvenuta alienazione delle aree oggetto di trasformazione con la presente convenzione.

Qualora viceversa il Soggetto proponente non dovesse procedere all'acquisto delle aree di cui ai preliminari sopra indicati, i proprietari obbligati in solido verso il Comune, si impegnano ora per allora a rilasciare, in sostituzione della garanzia oggi prestata dal solo soggetto proponente, pari titolo fidejussorio, il cui testo ricalcherà le medesime condizioni ivi contenute e a subentrare agli impegni assunti dal soggetto proponente con la firma della presente convenzione.

Il Comune, ricevuto l'originale della fidejussione da parte dei proprietari, provvederà sic et simpliciter alla riconsegna della fidejussione rilasciata dal Soggetto Proponente.

Nel caso in cui il Comune non dovesse ricevere l'originale della fidejussione da parte dei proprietari, il medesimo potrà trattenere la fidejussione già a sue mani, senza che il prestatore della garanzia possa richiederne la restituzione coatta, poiché con la firma della presente atto ne espressamente la rinuncia.

Art.12
Spese

Tutte le spese e competenze inerenti e conseguenti il presente atto pubblico di convenzione sono poste a carico del soggetto proponente.

Carpi, li

Firmato:

