

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON
D.G.C. N.151/2021 DEL 10/08/2021
INTEGRAZIONE VOLONTARIA

COMUNE DI CARPI



Elaborato:

BOZZA
ATTO INTEGRATIVO CONVENZIONE VIGENTE

Elaborato n°

C

scala:

PROPRIETA':

CONTROCAMPO Srl
viale Solferino, 11, 43123, Parma (PR)

Dott. Fabrizio Pizzola
Legale Rappresentante

PROGETTO:

Mario Cucinella Architects Srl
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna
tel/fax: +39 051 631 3381, +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it

Arch. Cecilia Patrizi
Project Director
Arch. Ing. Giulia Mariotti
Project Leader

URBANIZZAZIONI:

INGEGNERI RIUNITI
via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
tel: 059 335208
f.salardi@ingegneririuniti.it

Ing. Federico Salardi

Ing. Guasconi Erica
Collaboratore

Consulenze specialistiche

STUDIO CASARINI
via Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)
tel/fax: 059653585
studio@architetti-casarini.com

Arch. Mario Casarini

Arch. Serena Casarini
Arch. Roberto Bertani
Collaboratori

CONSULENTI:

PAESAGGIO:

PAISA' LANDSCAPE
via Alberoni 4, 48121 Ravenna
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.eu

Dott.Agr. Antonio Stignani
Arch. Paesaggista Enrico Turini
Collaboratore

revisione	data	descrizione	approvato
00	26.07.2021	Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021	approvato
01	12.09.2022	Nuova emissione	
02	11.11.2022	-	
03	22.11.2022	Integrazione volontaria	

ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVO AMBIENTALE DI TIPO C - AMBITO C/6 POSTA IN COMUNE DI CARPI TRA VIA CORBOLANI E VIA TRE PONTI.

VARIANTE SPECIFICA - NON SOSTANZIALE - AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA GIA' APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA N.151 del 10/08/2021 e di cui a convenzione in essere sottoscritta fra le parti con atto Notaio Micheli in Parma del 13/08/2021, rep. 7837 registrato a Parma il 10 settembre 2021, n. 16966, trascritto a Modena il 10 settembre 2021 al n. 28668.

=*=

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno XX

In XXXXXXXX, Comune omonimo, in Via XXXXXXXXXXXXX n.3, al piano XXXXXXXXXXXXXXXX.

Avanti a me Dottor Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX iscritto al Collegio del Distretto Notarile di XXXXXXXX con residenza in XXXXXXXX,

sono presenti i signori:

PAVIGNANI RENZO, nato a Piacenza (PC) il 4 dicembre 1976, domiciliato a Carpi (MO), Via Corso Alberto Pio n. 91, che interviene nella sua qualità di dirigente del: "COMUNE DI CARPI" con sede in Carpi (MO), via Corso Alberto Pio n. 91, Codice Fiscale 00184280360

nella sua qualità di Dirigente Responsabile del Settore S/4, Pianificazione Urbanistica Edilizia Privata, designato con decreto sindacale in atti al prot. n. 6502/2021 del 29 gennaio 2021, autenticato in copia conforme dal Vice-Segretario Generale del Comune di Carpi, Dott.ssa Tinti Susi in data 11 agosto 2021, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A", il quale interviene per dare esecuzione alla Delibera di Giunta Comunale n. XXX del XX XXXXXX 2022, immediatamente esecutiva, autenticato in copia conforme dal Vice-Segretario Generale del Comune di Carpi, Dott.ssa Tinti Susi in data XX XXXXX 2022 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;

PIZZOLA FABRIZIO, nato a Fidenza (PR) il 25 marzo 1972, domiciliato a Parma (PR), Stradello Marche n. 6,

che interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e pertanto in legale rappresentanza della Società:

"CONTROCAMPO S.R.L.", con sede in Parma (PR), Viale Solferino n.11, capitale sociale euro 100.000,00 i.v., iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n.278479, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma

n.02932180348, e ciò ai sensi e con i poteri derivanti dallo Statuto Sociale attualmente in vigore;

(di seguito - Soggetto Attuatore)

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

PREMESSO

- che la società Controcampo srl è titolare del Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata, denominato "C6 Corbolani" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 151 del 10/08/2021;
- che in data 13/08/2021 è stata stipulata regolare convenzione con il Comune di Carpi, con atto Notaio Micheli in Parma rep. N. 7836, registrato in Parma il 09/09/2021 n. 16952 serie 1T e trascritto a Modena il 13/09/2021 al n. 28731 del Reg. Gen. e al n. 20639 del Reg. Part. ;
- che in attuazione di detta convenzione, in data 13/08/2021, con atto Notaio Micheli in Parma, rep. 7837, registrato in Parma il 10/09/2021 al n. 16966 serie 1T e trascritto a Modena il 10/09/2021 al n. 28668 del Reg. Gen. e al n. 20606 del reg. Part., la società Controcampo srl ha ceduto gratuitamente e anticipatamente al Comune di Carpi parte delle aree destinate a costituire l'area a Parco Pubblico Urbano (aree di U2) e precisamente le aree individuate al NCT del Comune di Carpi dai seguenti identificativi catastali:

Foglio 123

Mapp. 130, esteso Ha. 00.39.51, RDE. 69,68, RAE. 40,81

Mapp. 165, esteso Ha 02.07.78, RDE 217,26, RAE 214,62;

Foglio 124,

Mapp. 135, esteso Ha. 01.65.15, RDE. 172,68, RAE. 170,59;

Foglio 125,

Mapp. 92, esteso Ha. 02.56.53, RDE. 245,71, RAE. 264,97;

per complessivi mq. 66.897,00, riservando a se, ai sensi dell'art. 54.08 del vigente PRG, la relativa capacità edificatoria;

- che in data 13/08/2021, la Società Controcampo srl ha depositato n. 4 fideiussioni bancarie, come previsto dalla citata convenzione a garanzia di:

1- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105345 del 12/08/2021 di € 2.787.152,83 per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;

2- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 di €. 335.772,17 a garanzia della quota residua degli oneri di U2 dei futuri fabbricati;

3- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105348 di € 152.646,00 a garanzia del rimborso della quota parte di piantumazioni non effettuate sulle aree di VP;

4- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105349 di € 57.220,00 a garanzia

della regolare esecuzione del collegamento pedonale ciclabile al sottopasso ferroviario;

- che in data 28.9.2021, ai sensi della convenzione sottoscritta, sono stati versati alle casse comunali da parte della Controcampo srl, con due distinti bonifici bancari, i seguenti importi:

1- €. 300.000 quale quota parte anticipata per oneri residui di U2 relativi ai futuri fabbricati;

2- €. 152.646 quale compensazione delle mancate piantumazioni,

- che, successivamente, il Comune di Carpi, a seguito dei versamenti effettuati, ha disposto lo svincolo totale della polizza Banca Fideuram n. 00020/800/04105348 del 12/08/2021 dell'importo di €. 152.646,00 e la riduzione a €. 35.772,17 della polizza Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 del 12/08/2021.

- che in data 27/09/2021, la Società Controcampo srl ha presentato progetto di fattibilità tecnico-economica del Parco, così come previsto dalla convenzione sottoscritta, progetto redatto dallo Studio MC Architects, incaricato direttamente dalla Società Controcampo;

- che detto progetto, dopo le opportune revisioni concertate con il Comune di Carpi, è stato assunto dall'Amministrazione del Comune di Carpi con Delibera di Giunta n. 214 del 16/11/2021;

- che in data 13/09/2021 con prot. gen. n. 58187 la società Controcampo srl ha richiesto permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato in oggetto;

- che il permesso di costruire di cui sopra è stato approvato in data 12/11/2022, con prot. SUE n. 1322/2021;

- che in data 07/10/2021 con prot. gen. n. 61080, la società Controcampo ha richiesto Permesso di Costruire per l'esecuzione di una cabina elettrica, da realizzarsi a nord del comparto, a servizio delle opere di urbanizzazione e dei futuri fabbricati e che detto PdC è stato rilasciato in data 15/11/2021 con prot. SUE n. 1519/2021;

- che in data 07/10/2021 con prot. gen. n. 61084, la società Controcampo ha richiesto Permesso di Costruire per l'esecuzione di una cabina elettrica, da realizzarsi a sud del comparto, a servizio delle opere di urbanizzazione e dei

futuri fabbricati e che detto PdC è stato rilasciato in data 15/11/2021 con prot. SUE n. 1520/2021;

- che la società "CONTROCAMPO S.R.L." ha ottenuto, con Concessione n. 24143 in data 01/12/2021, dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, atto di concessione avente ad oggetto la porzione di area di proprietà demaniale, destinata dal Piano Particolareggiato a strade, parcheggi, marciapiedi e verde, e precisamente identificata:
 - al foglio 123 mapp. 54 di mq. 490, SOMM ARG, di proprietà del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale con sede in Reggio nell'Emilia (RE);
 - al foglio 123 mapp. 15 di mq. 1.760, prato di proprietà di Demanio Pubblico dello Stato per le Opere di Bonifica con sede in Roma (RM);

- che in data 17/01/2022 la società Controcampo srl ha sottoscritto regolare contratto di appalto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle cabine elettriche di cui ai titoli abilitativi citati con **Costruzioni Edili Baraldini Quirino Spa di Mirandola (MO), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Modena n.01810030369**;

- che con atto Notaio Fiori in Carpi del 20/01/2022, rep. 242528, registrato a Modena il 27.1.2022 al n. 1794 Serie 1T, la società Controcampo srl ha ceduto, a titolo oneroso, alla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi, i seguenti terreni edificabili:
 - . **Foglio 123**, Mapp. 168, esteso Ha 00.36.23, RDE 37,88, RAE 37,42;
 - . **Foglio 125**, Mapp. 94, esteso Ha. 00.62.73, RDE. 60,80, RAE. 64,79;per complessivi mq. 9.896,00, cui il Piano Particolareggiato attribuisce una Superficie complessiva (SC) costruibile di mq. 4.000, destinata a sede distaccata dell'Università Modena-Reggio Emilia;

- che ad oggi la società Controcampo srl , dopo la cessione anticipata delle aree al Comune di Carpi e dopo la vendita dei terreni edificabili alla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi, rimane proprietaria delle seguenti aree, così individuate al NCT del Comune di Carpi:
 - Foglio 123**,
 - Mapp. 166, esteso Ha 00.07.89, RDE 8,25, RAE 8,15;
 - Mapp. 167, esteso Ha 00.32.10, RDE 33,56, RAE 33,16;
 - Foglio 124**,
 - Mapp. 124, esteso Ha. 00.21.00, RDE. 21,96, RAE. 21,69;
 - Mapp. 125, esteso Ha. 00.20.01, RDE. 20,92, RAE. 20,67;
 - Mapp. 126, esteso Ha. 00.26.13, RDE. 27,32, RAE. 26,99;

Mapp. 127, esteso Ha. 00.01.24, RDE. 1,30, RAE. 1,28;
Mapp. 128, esteso Ha. 00.01.33, RDE. 1,39, RAE. 1,37;
Mapp. 130, esteso Ha. 00.19.52, RDE. 20,41, RAE. 20,16;
Mapp. 131, esteso Ha. 00.18.14, RDE. 18,97, RAE. 18,74;
Mapp. 132, esteso Ha. 00.01.49, RDE. 1,56, RAE. 1,54;
Mapp. 133, esteso Ha. 00.01.09, RDE. 1,14, RAE. 1,13;
Mapp. 134, esteso Ha. 04.13.30, RDE. 432,15, RAE. 426,90;

Foglio 125,

Mapp. 93, esteso Ha. 01.22.56, RDE. 117,39, RAE. 126,59;
con superficie catastale complessiva di metri quadrati 68.580,00
(sessantottomilacinquecentottanta);

- che la medesima società Controcampo srl detiene una capacità edificatoria pari a mq. 17.805, quantità data dalla complessiva capacità edificatoria riconosciuta da vigente PRG al comparto, ossia: $UT\ 1.500\ mq / ha \times ha\ 14.53.73 = 21.805,95\ mq$ di SC - arrotondati per difetto a mq. 21.805 - dedotti di mq. 4.000 di SC venduti alla Fondazione Cassa di Risparmio di Carpi, ossia $(21.805 - 4.000) = a\ 17.805,00$, i quali saranno distribuiti sulle aree di proprietà Controcampo, con ovvia deduzione di strade, parcheggi e percorsi pubblici e privati di connessione;
- che in data 27/12/2021 con Determina Dirigenziale n. 1009, il Comune di Carpi ha incaricato lo Studio MC Architects, già incaricato della stesura del progetto di fattibilità tecnico-economica da parte della società Controcampo, di redigere il progetto definitivo ed esecutivo del Parco pubblico urbano;
- che in data 23/09/2021 con Delibera di Consiglio Comunale n. 86, il Comune di Carpi ha acquisito, mediante atto di cessione anticipata da parte della Fondazione CRC, un'area interna al lotto dell'Ex Consorzio Agrario, funzionale alla realizzazione del collegamento tra Via Corbolani e il previsto prolungamento del Sottopasso Ferroviario;
- che a seguito degli impegni convenzionali assunti dalla Società Controcampo srl ed in seguito agli incontri tecnici di coordinamento con Comune di Carpi, Rete Ferrovie Italia RFI, Fondazione CRC e lo Studio MC Architects, la Società Controcampo sta redigendo il progetto definitivo per la realizzazione di detto percorso di collegamento ciclo-pedonale, sulle aree messe a disposizione dal Comune di Carpi;
- che in data 20/01/2022 la società Controcampo, al fine di garantire il complessivo coordinamento urbanistico ed edilizio della zona di

trasformazione urbana denominata “Corbolani C6 “, ha incaricato lo Studio MC Architects di **avanzare nuova proposta di masterplan su detta area e di sviluppare contemporaneamente i progetti edilizi dei futuri fabbricati**;

- che la revisione del masterplan operata dallo Studio MC Architects, ha portato ad alcune varianti distributive dei fabbricati sull’area a nord del P.P. ossia dell’area posta fra Via Tre Ponti e il confine nord del Parco pubblico, senza comunque modificare l’assetto viabilistico e le quantità complessive di volumetrie e superfici già precedentemente assentite dall’Amministrazione Comunale in sede di approvazione della variante sostanziale al Piano Particolareggiato;
- che la presente variante al Piano Particolareggiato approvato, variante specifica e non sostanziale, ricade pertanto nei disposti della Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017, come meglio precisati dall’Atto di coordinamento tecnico approvato dalla Giunta Regionale in data 22/11/2021 con Delibera di Giunta Regionale n. 53;

Tutto ciò premesso e specificato, dando atto che rimangono fermi tutti i termini, oneri, cessioni e impegni, stabiliti dalla Convenzione in essere, si ritiene di dover specificare nel seguito del presente atto, che si assume quale atto integrativo della vigente Convenzione, quali siano le varianti intervenute con la revisione del masterplan operata dallo Studio MC Architects e quali siano le modifiche da apportare alla Convenzione in essere.

ART. 1 - Varianti a Piano Particolareggiato vigente:

1- EDIFICI CONDOMINIALI FRONTE PARCO:

La tipologia a “villa unifamiliare singola”, collocata sul fronte parco (rif. Piano approvato 2021 - lotti 5,6,7) è stata variata. Detta tipologia edilizia è stata sostituita da edifici condominiali con quattro piani in elevazione fuori terra, nei quali al piano terra si ricaveranno le autorimesse ed i parcheggi di pertinenza di tutti gli alloggi; il volume a parcheggi sarà nascosto alla vista sul fronte del parco pubblico creando un riporto di terreno degradante dal piano primo dell’edificio alla quota del parco stesso. Il riporto di terreno sarà piantumato e inverdito con alberi, arbusti e prato, in modo da ampliare la continuità visiva e la profondità del Parco pubblico, che visivamente si estenderà anche su questo verde privato (rif. Variante Specifica 2022 – lotti n. 1,2,3).

Per questi edifici, previsti oggi a quattro piani fuori terra, **si richiede deroga**

all'altezza, in virtù della eliminazione dei condomini a cinque piani fuori terra previsti nel P.P. approvato, in fregio alla Via Tre Ponti.

2- PIATTAFORMA UNICA - *BOULEVARD*:

L'affaccio degli edifici condominiali a nord, disposti a semi-corte, oltre che su aree a verde privato centrali facenti parte dei lotti, avverrà su un elemento viabile a "piattaforma unica", su cui è prevista la percorrenza carrabile veicolare per accesso e recesso dagli edifici condominiali, a senso unico, in direzione est-ovest. A differenza della normale viabilità stradale, in questa piattaforma sarà ospitata nella medesima sede e alle medesime quote altimetriche, la viabilità ciclo-pedonale e la sede stradale sarà completamente pavimentata.

La separazione fisica tra le differenti tipologie di mobilità, carrabile e ciclo-pedonale, sarà costituita da aiuole alberate con forme organiche.

Questo modello di viabilità unica, prevista rialzata all'inizio e alla fine della medesima rispetto al piano stradale asfaltato, costringerà ovviamente il traffico veicolare a muoversi a velocità estremamente ridotta, favorendo una cosiddetta viabilità "dolce".

Questo elemento viabile, al contrario di quanto previsto nel piano vigente, non costituirà una barriera ai percorsi provenienti dal Parco, bensì un elemento connettivo con la mobilità pedonale e ciclabile proveniente e/o in attraversamento dal Parco. Inoltre, con la previsione di questa soluzione viabilistica si è cercato di creare un elemento di discontinuità nella viabilità a "circuito", presente nel P.P. approvato (soluzione prima imposta dalla classificazione delle strade urbane esistenti a perimetro del comparto, ossia Via Tre Ponti e Via Corbolani).

3- EDIFICI CONDOMINIALI A NORD:

Sui restanti lotti edificabili a nord, ossia in affaccio su Via Tre Ponti (rif. Variante Specifica 2022 – lotti n. 4 e 5), è previsto l'insediamento di tipologie condominiali a tre/quattro piani, disposti a semi-corte, con autorimesse interrato.

Per questi edifici, previsti oggi a tre/quattro piani fuori terra, **si richiede deroga all'altezza, in virtù della eliminazione dei condomini a cinque piani fuori terra previsti nel P.P. approvato**, in fregio alla Via Tre Ponti.

4- EDIFICIO A SERVIZI:

In posizione centrale, analogamente a quanto previsto nel P.P. approvato, è posto il lotto destinato a servizi condominiali e di quartiere.

A differenza di quanto avveniva nel precedente P.P., l'edificio avrà accesso

carrabile solamente dalla sotto-strada di via Tre Ponti, ciò per non aggravare il carico veicolare sulla “piattaforma unica/boulevard”, dalla quale l’accesso sarà garantito a livello pedonale e ciclabile.

Detto edificio, di forte impatto architettonico, avrà lo scopo di costituire il landmark dell’intero comparto, avrà altezza di 24 mt (27 mt considerando anche il terrazzo in copertura coperto da una struttura metallica aperta - tipo pergola). **Per questo edificio, previsto oggi a sei piani fuori terra, si richiede deroga all’altezza, in virtù della sua valenza architettonica e iconica.** (rif. allegato O – edificio a servizi lotto A.1 – approfondimento sulla progettazione preliminare)

5- VIABILITA’:

Accessi Corbolani - **È stata prevista l’eliminazione del primo dei due accessi stradali su via Corbolani lato ovest** (direzione nord-sud). L’accesso pubblico soppresso sarà sostituito al piano terra da passo carraio privato per l’accesso e il recesso al blocco autorimesse/parcheggi della struttura condominiale fronte parco che si affaccia sul fronte ovest di Via Corbolani. (Lotto1). Ciò permetterà di alleggerire la viabilità sul sistema “piattaforma unica/boulevard” di tutto il carico veicolare dei futuri abitanti del Lotto 1.

Il secondo accesso pubblico sulla Corbolani, mantenuto nella stessa posizione rispetto al P.P. approvato, fungerà da ingresso al comparto e uscita, per i mezzi che percorreranno la piattaforma unica.

- *Strada Privata con accesso/recesso da Via Tre Ponti*: È stata prevista **l’eliminazione della strada privata prevista dal precedente P.P.**, con accesso su Via Tre Ponti di servizio a 4 ville unifamiliari (rif. PP approvato - lotto 7). Nella variante di piano attuale, la strada a servizio del lotto 3 verrà mantenuta privata, ma l’accesso al lotto avverrà tramite la viabilità interna al comparto.
- Ciò, oltre alla razionalizzazione dell’impianto viario, permetterà di aderire all’osservazione della Commissione per la Qualità, espressa con verbale n. 9, prot. 3789, della seduta del 18 giugno 2021. La Commissione, infatti, auspicava la connessione dell’agglomerato nord-est all’anello viario ad ovest, sopprimendo il lungo ingresso viario e riportandolo a verde: tale suggerimento è stato accolto nella nuova progettazione del masterplan.

6- PERCORSI CICLO-PEDONALI:

È prevista **l’implementazione dei percorsi ciclopedonali in uscita dal parco verso l’area privata**: la nuova proposta di masterplan aggiunge,

infatti, un nuovo percorso.

Questo percorso costituirà il prolungamento di uno dei raggi principali che oggi attraversano il parco in direzione sud-nord.

Esso, partendo dalla futura piazza/cerniera a fronte dell'edificio Ex Consorzio Agrario, si svilupperà lungo tutto il comparto in senso nord-est, innestandosi tra gli edifici condominiali fronte parco, attraversando la piattaforma unica, lambendo il lotto del fabbricato a servizi ed il sistema di parcheggi attestato sulla sotto-strada di via Tre Ponti e collegandosi, infine, alla pista ciclo pedonale di Via Tre Ponti.

Questo nuovo percorso alberato, con una dimensione netta di 3 m.l. e due *buffer* verdi di dimensioni 3 m.l. ciascuno (totale 9 m.l.) sarà ceduto all'Amministrazione Comunale, con conseguente aumento delle aree di cessione.

Invarianti a Piano Particolareggiato vigente:

- 1- Rimangono invariate le quantità edificatorie espresse in termini di SC (superficie complessiva), per la quale la Controcampo srl dispone ancora di mq. 17.800 – calcolati dalla Superficie Complessiva ricavabile sull'intero Comparto C6 (21.805,95 mq arrotondati per difetto a 21.805, per i quali viene dedotta la quantità di mq. 4.000, ceduta a titolo oneroso alla Fondazione CRC).
- 2- Rimane sostanzialmente invariato lo schema viario del Piano vigente con la sola eccezione dell'eliminazione del secondo accesso su via Corbolani come evidenziato al punto 4 precedente, della sostituzione della viabilità ordinaria prevista dal piano vigente con la soluzione di "piattaforma unica" e della eliminazione del passo carraio su Via Tre Ponti a servizio del precedente lotto 7.
- 3- Rimane invariato il Lotto 8, destinato all'insediamento della sede universitaria, sia nella estensione e conformazione del lotto sia nella quantità edificatoria prevista dal piano e confermata nella presente variante.
- 4- Rimane invariato il Lotto 10 sia per la conformazione e destinazione del lotto che per le quantità edificatorie previste, prevedendo comunque la possibilità di trasferimento di SC, nel limite del 20% della superficie totale, tra i lotti del comparto stesso, come previsto dall'art. 3 lett. i delle NTA del Piano.
- 5- Restano invariate le opere di urbanizzazione primaria, anche se la

realizzazione della “piattaforma unica”, per i materiali impiegati nelle pavimentazioni, disegno delle aiuole alberate ed altri elementi volti alla mitigazione della velocità, costituirà un considerevole aumento di costo; analogamente, saranno soggetti ad aumento di costo di realizzazione anche i percorsi ciclopedonali in uscita dal Parco, intersecanti l’area residenziale, percorsi per i quali i progettisti (MC Architects) hanno indicato la sostituzione degli elementi autobloccanti, ora previsti dal progetto di urbanizzazione approvato, con massetti di cemento architettonico colorato in pasta.

- 6- Rimangono invariate le opere di urbanizzazione primaria a servizio del Lotto 8 (Università), così come i tempi concordati per la consegna delle medesime finite (30/04/2023), frutto della proroga richiesta il 18.3.2022 rispetto al termine originariamente pattuito del 1° settembre 2022 (art. 5, lettera “E” – pag. 5 della Convenzione), entro la data prevista per l’inizio dell’Anno Accademico 23/24;

Ciò premesso,

fermo restando tutti gli obblighi e gli impegni assunti dal Soggetto Attuatore non ancora assolti, con la finalità di aggiornare il testo della Convenzione rispetto solo ai dati di progetto, alle tempistiche, ai termini che sono mutati rispetto a quanto convenzionato in data 13/08/2021,

**si conviene e si stipula
quale atto integrativo della Convenzione in essere**

quanto segue:

..

ART. 1 – Premesse ed Elaborati del Piano

Le parti concordano di specificare che per quanto attiene il punto 1.3:

Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, ***protocollati in sostituzione degli elaborati approvati con D.G.C n. 151 del 10 agosto 2021, come elencati ed approvati con deliberazione della Giunta Comunale del XX/XX/2022, n. XXX***

ART. 3 - Durata della convenzione e termini perentori previsti dalla L.R. 24/2017

Le parti concordano di specificare per quanto attiene i punti 3.1 e 3.3 d) che la data da cui far decorrere i termini di validità della Convenzione e di presentazione dei titoli edilizi è il 13.8.2021, data di sottoscrizione della Convenzione.

ART. 5 - Obblighi e prescrizioni

- i. Le parti concordano di specificare per l'art. 5.1 lettera D che le aree delimitate nell'elaborato TAV. 13 – "Planimetria aree di Cessione", ammontano complessivamente nel Piano di Variante specifica, a **mq. 93.091,00** (novantatremilanovantuno), contro i mq. 91.378,00 riferiti alla Variante del 2021, e che le medesime aree di cessione, sono così ripartite ed individuate:
- Strade di cessione = **mq. 7.276,7** (P.P. 2021= 7.420,63) – *ricadenti sulla SE*
 - Parcheggi e verde stradale di cessione = **mq. 11.527,4** (P.P. 2021 = 10.890,89) -*ricadenti su VP*
 - VP destinato a parco = **mq. 74.286,90** (ricadente su VP) – (P.P. 2021 = 73.066,48) – *ricadenti su VP*
- ii. Le parti concordano di specificare per l'art. 5.1 lettera D bis) che le aree di cessione anticipata, la cui cessione è avvenuta contestualmente alla stipula della convenzione (atto Notaio Micheli in Parma, 13/08/2021, rep. 7837), non rappresentano l'intera consistenza dell'area a Parco, che avrà un'estensione complessiva, con la cessione della parte residua, di mq. 74.286,90 (settantaquattromiladuecentoottantasei,novanta) pari al 51,10% dell'area dell'intero comparto C6 – contro l'estensione complessiva di mq. 73.066,48 (50,30%) delle superfici di Comparto, di cui alla Convenzione 2021.
- iii. Le parti concordano di specificare per l'art. 5.1 lettera D bis) che, in merito alla realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento al centro storico di Carpi e la sistemazione parziale della piazzetta antistante l'Ex Consorzio, di importo complessivo stabilito nella Convenzione vigente, pari a euro 57.220,00 (cinquantasettemiladuecentoventi), somma non rientrante nel monte scomputo:
- per la realizzazione di detto percorso verrà richiesto apposito titolo edilizio PdC;
 - la realizzazione di detta opera avverrà entro il 30/04/2023, data oggetto di richiesta di proroga e prevista per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione a servizio del fabbricato Università, sulle aree attigue al fabbricato dell'Ex Consorzio Agrario, messe a disposizione dal Comune di Carpi;
 - l'assetto di tale percorso, rispetto a quanto previsto nella variante 2021, è mutato in ragione della conformazione delle aree effettivamente messe a disposizione al Soggetto Attuatore da parte del Comune di Carpi, oltre che al mantenimento di una fascia di rispetto di sicurezza di m.l. 5 – 3 nei confronti dei fabbricati a magazzino (ora diruti), appartenenti al complesso dell'Ex Consorzio Agrario, fascia di rispetto che possa consentire un futuro accantieramento del medesimo edificio e una fascia di protezione dal

percorso stesso, il quale nel frattempo diventerà usufruibile da parte dei cittadini;

- in ragione della diversa conformazione e sistemazione del percorso, in ragione delle finiture diverse, in massetti di cls colorati in pasta (cls architettonico) previsti dallo studio MC A per i percorsi principali di collegamento del parco, la cifra ipotizzata di € 57.220,00, giustificata da apposita relazione tecnico-estimativa, non risulta più congrua;
 - la relazione tecnico-estimativa “J – Relazione Tecnico-Estimativa- Tratto Ciclo-Pedonale di collegamento al Centro Storico”, di aggiornamento, determina un nuovo importo per la realizzazione di tale manufatto pari a euro 59.715,00.
 - detta somma, analogamente a quanto stabilito nella Convenzione in essere, non rientrerà nel monte scomputo, ma verrà sostenuta dal Soggetto Attuatore integralmente, quale opera extra-comparto funzionale alla sistemazione del medesimo.
- iv. Le parti concordano di specificare per l’art. 5.1 lettera D bis) che l’ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione Primaria e Secondaria di riferimento per Controcampo, dai quali scomputare i costi effettivamente sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è l’importo dedotto della somma degli oneri di U2 riferiti al Lotto 8 (euro 429.000,00), avendo, il Soggetto Attuatore alienato il LOTTO 8 (con il trasferimento in capo alla Fondazione CRC dell’obbligo di versare gli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza di detto lotto).
- v. Le parti concordano di specificare per l’art. 5.1 lettera D bis) che, in riferimento al versamento da parte di Controcampo dell’importo di euro 152.646,00, avvenuto con bonifico in data 18.9.2021, a compensazione delle mancate piantumazioni previste nell’area a Parco (n. 741 esemplari) ed in riferimento alla Perizia Agronomica (rif. E-00-U-R-10b_Relazione censimento) redatta contestualmente al progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione, non si è reso necessario eseguire la monetizzazione di ulteriori alberature.
- Si riportano schematicamente i dati di riferimento per le alberature:
- . numero di alberature dello stato di fatto = n. 161
 - . numero alberature a compensazione per mancate piantumazioni = n. 741
 - . numero alberature previste da Progetto Variante Specifica 2022 di U1 = n. 300
- Totale Progetto Comparto C6 = 1.202 > richiesta standard PRG = 1.163
→ delta = + 39 esemplari
- vi. Le parti concordano di specificare per l’art. 5.1 lettera D bis) che, in riferimento alla garanzia del rispetto dei termini per dare esecuzione agli impegni assunti, visto lo slittamento dell’inaugurazione dell’Anno Accademico 2022/2023, all’Anno Accademico 2023/2024 (partenza corsi settembre 2023), la realizzazione del tratto

di strada di Via Corbolani, che da Via Tre Ponti conduce al lotto 8, nonché di tutte le opere di urbanizzazione che rendano possibile l'utilizzo del fabbricato ivi previsto e del percorso ciclo-pedonale di collegamento al centro storico, avverrà entro il 30 aprile 2023, data in cui per il fabbricato Università saranno terminate le opere di costruzione più ingenti e le opere di urbanizzazione potranno essere ultimate anche per quanto concerne le pavimentazioni, le asfaltature e le finiture in genere.

vii. Le parti concordano, per l'art. 5.1 lettera F), richiamate le prescrizioni riportate nei pareri degli Enti competenti e predisposti gli elaborati conseguenti, di riportare gli estremi dei pareri rilasciati, per la Variante Specifica al Piano Particolareggiato, da:

- AS RETI GAS
- SERVIZIO VERDE

ART. 6 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

Le parti concordano di specificare, a livello generale, per l'art. 6 che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per le modifiche apportate dalla presente variante specifica (con particolare riferimento alla Piattaforma Unica/Boulevard e al nuovo percorso di attraversamento del macrolotto A) costituirà variante al PdC n. 1322/2021 - come previsto dall'art. 8 della Convenzione in essere - i cui lavori sono già in corso di attuazione da parte dell'impresa Baraldini Quirino spa, incaricata dal Soggetto Attuatore. Resta inteso che le varianti apportate saranno realizzate previa approvazione dei relativi elaborati esecutivi da parte del Comune e degli Enti od Aziende gestori dei servizi di rete;

ART. 12 – Contributo per gli oneri di urbanizzazione e scomputo oneri dovuti in sede di rilascio dei titoli abilitativi

i. **Le parti concordano di specificare per l'art. 12.2 che**, i costi complessivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivi delle varianti intercorse con la redazione della Variante Specifica al Piano Particolareggiato, sono così **nuovamente** determinati in base ai computi metrici estimativi allegati fra gli elaborati del P.P.I.P, come segue:

= opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati, come previsti dall'art. A-23 della L.R. 20/2000 e ss.mm, quali: strade, parcheggi, servizi di rete,

=	euro	€	3.307.964,64
---	------	---	---------------------

(tre milioni trecento settantemila novecento sessantaquattro virgola sessantaquattro)

= opere di allestimento del parco pubblico urbano (urbanizzazione secondaria) = euro € 299.535,00 (quale quota residuale dallo scomputo e dalla cessione del lotto 8, per il quale l'avente causa si è fatto carico della quota di urbanizzazione secondaria pari ad euro 429.000,00); - cifra già versata al Comune in data 28.9.2021 per euro 300.000,00 quale anticipo sugli oneri di urbanizzazione

secondaria;

= rimborso al Comune della quota parte delle piantumazioni non direttamente piantumate dal Soggetto attuatore all'interno dell'area a Parco, pari a euro 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei) – cifra versata alle casse comunali da parte della Controcampo srl in data 28.9.2021, ai sensi della convenzione sottoscritta e non più soggetta a conguaglio;

Resta sempre inteso che in sede di rilascio dei Permessi di Costruire relativi ai fabbricati dovrà essere corrisposta, dall'avente titolo, la quota sul costo di costruzione QCC.

ii. Le parti concordano di modificare integralmente l'art. 12.4, in questi termini:

Visto l'aggiornamento del Computo Metrico Estimativo allegato alla Variante Specifica di P.P., sottoscritta dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste dal progetto di variante specifica, il costo stimato per la esecuzione di dette opere è pari complessivamente ad euro, 3.307.964,64 comprensivi degli oneri della sicurezza; pertanto, ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, il Soggetto Attuatore avrebbe diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 3.307.964,64 dal contributo di costruzione relativo alle voci di U1 e U2, dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati previsti dal P.P. . Sarà inoltre scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la cifra dovuta e versata dal Soggetto Attuatore in merito all'allestimento del parco pubblico, quantificata in euro 300.000,00, sino all'ammontare complessivo degli oneri di U1 +U2, che viene sotto ri-determinato. Non saranno viceversa portate a scomputo le somme relative al rimborso al Comune per la quota parte delle mancate piantumazioni ossia euro 152.646,00 (centocinquantaduemilaseicentoquarantasei), già versati in data, 28.9.2021 e la somma di euro 59.715,00 (cinquantanovemilasettecentoquindici), rideterminata in virtù della nuova configurazione assunta dal progetto del percorso, relativa all'impegno assunto dal Soggetto Attuatore alla realizzazione diretta del percorso ciclo-pedonale che collegherà il sottopasso ferroviario al Comparto, da realizzare, in parte su area messa a disposizione da parte del Comune di Carpi.

iii. Le parti concordano di modificare integralmente l'art. 12.5, in questi termini:

La quota del Contributo di Costruzione relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata secondo la DAL 186/2018, è pari al totale della superficie utile, ora quantificata provvisoriamente in mq. **20.700,00** (ventimilasettecento), che moltiplicata per la tariffa vigente pari a €/mq. 195,00 (centonovantacinque) di Su, forma un ammontare complessivo presunto di euro **4.036.500,00 (quattromilionitrentaseimilacinquecento).**

iv. Le parti concordano di modificare integralmente l'art. 12.6, in questi termini:

La differenza fra l'ammontare complessivo degli oneri di U1 + U2 e l'importo complessivo dei costi di urbanizzazione forma un avanzo a favore dell'Amministrazione Comunale pari a (4.036.500,00 – 3.307.964,64) = euro 728.535,36 (settecentomila) che sono stati già corrisposti, dagli aventi causa, in questa modalità:

- Controcampo srl = euro 300.000,00 – corrisposti quale anticipo sulla realizzazione di opere di U2 in data 28.9.2021
- Fondazione CRC = euro 429.000,00 – per la superficie utile di 3.900 mq – corrisposti in data XX/XX/XXXX.

Ne deriva che anche la suddetta somma è stata integralmente scomputata dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2.

v. Le parti concordano di modificare integralmente l'art. 12.7, in questi termini:

Vista l'alienazione avvenuta in data 20/01/2022 del Lotto 8, alla Fondazione CRC, e l'importo residuo di 300.0000, già corrisposto dalla Controcampo srl quale anticipo sulle opere di U2, azzerò le quote di spettanza dell'Amministrazione Comunale, come indicato nella tabella seguente.

Detta tabella dovrà essere comunque riformulata dopo l'accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale della rendicontazione delle spese sostenute dal Soggetto Attuatore e dovrà inoltre essere riformulata, per eventuale conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale, nel caso in cui l'edificazione complessiva superi la quota di superficie utile, ora quantificata provvisoriamente al punto 12.5, ossia mq. SU = 20.700 (ventimilasettecento).

vi. Le parti concordano di sostituire la tabella dell'art 12.8 con la seguente:

LOTTO	SOGGETTO	SUPERFICIE COMPLESSI VA SC [mq]	SUPERFICIE UTILE IPOTIZZATA SU [mq] Tot 20.700 mq	ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 = 85 €/mq – per sup. utile SU [€]	ONERI URBANIZZAZIONE SECONDARIA U2 = 110 €/mq – per sup. utile SU [€]	MONTEONERI U1 + U2 [€]	QUOTA SCOM PU TO su € 3.307.964,64 (da C.M.E. opere U1) [€]	QUOTA RESIDUA U2 da destinare a Parco [€]	note
1,2,3, 4,5, A.1, 10	Controcampo	17.805	16.800	€ 1.428.000	€ 1.848.000	€ 3.276.000,00	€ 3.307.964,64		
8	Fondazione CRC	4.000	3.900	€ 331.500,00	€ 429.000	€ 331.500,00	€ 0,00		
TOTALI		21.805	20.700	€ 1.759.500	€ 2.277.000	€ 3.607.500,00	€ 3.307.964,64	€ 299.535,00	Già versati € 300.000

- Per quanto riguarda il LOTTO 8 (con destinazione U2/6) sono assolti dal Soggetto Attuatore tutti gli oneri di urbanizzazione primaria, sino alla concorrenza di mq 3.900 di SU, mentre l'onere di urbanizzazione secondaria pari a metri quadri 3900 × 110 euro/mq, ossia euro 429.000,00 è stato corrisposto dall'avente titolo in sede di rilascio del permesso di costruire con le modalità previste dall'Amministrazione Comunale.

Considerato che il Soggetto Attuatore ha corrisposto l'ammontare residuo rispetto ai costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (euro 300.000,00), non vi sarà quota residua di oneri di U2 da versare all'Amministrazione sino alla concorrenza della medesima cifra e sino alla concorrenza della superficie utile ora provvisoriamente indicata in tabella.

vii. Le parti concordano di modificare integralmente l'art. 13.2 in questi termini:

Richiamate le premesse, il Soggetto Attuatore ha depositato n. 4 fideiussioni bancarie, come previsto dalla citata convenzione a garanzia di:

- 1- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105345 del 12/08/2021 di € 2.787.152,83 per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 2- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 di €. 335.772,17 a garanzia della quota residua degli oneri di U2 dei futuri fabbricati;
- 3- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105348 di € 152.646,00 a garanzia del rimborso della quota parte di piantumazioni non effettuate sulle aree di VP;
- 4- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105349 di € 57.220,00 a garanzia della regolare esecuzione del collegamento pedonale ciclabile al sottopasso ferroviario;

In data 28.9.2021 sono stati versati alle casse comunali da parte della Controcampo srl, ai sensi della convenzione sottoscritta in data 13/08/2021, assegni circolari per i seguenti importi:

- 1- €. 300.000 quale quota parte anticipata per oneri residui di U2 relativi ai futuri fabbricati;
 - 2- € 152.646 quale compensazione delle mancate piantumazioni;
- successivamente, il Comune di Carpi, a seguito dei versamenti effettuati, ha disposto lo svincolo totale della polizza Banca Fideuram n. 00020/800/04105348 del 12/08/2021 dell'importo di €. 152.646,00 e la riduzione a €. 35.772,17 della polizza Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 del 12/08/2021.

Pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a integrare e/o sostituire le predette fideiussioni in base all'importo determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione allegato alla Variante Specifica al PP citata e redatta ai sensi dell'art. 35, comma 9 del Dlgs. 50/2016 ed in virtù del nuovo importo stabilito per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale di collegamento al Centro Storico, così in dettaglio:

Integrazione della polizza 1- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105345 del 12/08/2021 di € 2.787.152,83, ora per € **3.307.964,64**

- a) a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del l'intero comparto di trasformazione urbanistica e della loro manutenzione ordinaria e straordinaria, viene oggi consegnata Fideiussione rilasciata dalla Banca Fideuram Spa n. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXX in data

XXXXXXX, con scadenza annua le, tacitamente rinnovata di anno in anno fino alla ultimazione dei lavori, in relazione alla società CONTROCAMPO S.R.L., corrispondente al 100% (cento per cento) dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria;

- b) Integrazione della polizza 4- Banca Fideuram n. 00020/8200/04105349 di € 57.220,00, ora per € 59.715,00 a garanzia della regolare esecuzione del collegamento pedonale e ciclabile al sottopasso ferroviario - centro storico cittadino. Detta garanzia fideiussoria viene oggi consegnata, rilasciata dalla Banca Fideuram Spa n XXXXXXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXX in data XXXXXXXX, dovrà essere svincolata dall'Amministrazione Comunale entro giorni 30 (trenta) dall'avvenuto collaudo.
- c) Il Soggetto Attuatore, visti gli aumenti precedentemente descritti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e avendo già versato quale a titolo di anticipo, euro 300.000, visto che non vi è margine per ulteriori conguagli all'Amministrazione Comunale in relazione al monte oneri determinato - **richiede inoltre lo svincolo totale della fideiussione, già ridotta a €. 35.772,17 della polizza Banca Fideuram n. 00020/8200/04105347 del 12/08/2021.** Detta garanzia fideiussoria viene oggi totalmente svincolata dall'Amministrazione Comunale.

Tutto ciò non espressamente riportato come modifica, integrazione e sostituzione, in questo atto integrativo è espressamente stabilito e richiamato per la Convenzione Sottoscritta in data 13/08/2021 (Atto Notaio Micheli, rep. 7837 registrato a Parma il 10 settembre 2021, n. 16966, trascritto a Modena il 10 settembre 2021 al n. 28668), la quale produce i suoi effetti di efficacia.

