

# COMUNE DI CARPI

## PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO "F2" - IN VIA NUOVA PONENTE A CARPI



### PROGETTAZIONE URBANISTICA:

Ing. Massimo Barbi



### DESCRIZIONE:

## BOZZA DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE

dwg 027/21

Massimo Barbi

INGEGNERE

Ingegneria

Architettura

Urbanistica

Arredamento

Sicurezza Cantieri

Acustica Ambientale

Studio Tecnico

41012 Carpi (Mo) - via C. Marx, 97  
Tel. 059/64.40.40 - Fax. 059/64.44.58  
e-mail: info@ingbarbi.com  
web: www.ingbarbi.com

### PROPRIETA':

Sig. Pietro Bellelli

Sig.ra Sara Bellelli

Sig.ra Maura Tamani

Sig.ra Lucia Bellelli

Sig.ra Angela Bellelli

BINDAJ S.r.l.

BE.TA SOCIETA' A  
RESPONSABILITA' LIMITATA

Sig. Giorgio Rovatti

Sig.ra Marzia Pignatti

### ELABORATO:

C

Rev3

Agosto 2023

## SCHEMA CONVENZIONE

L'anno .....(.....) il giorno ..... del mese di ..... in  
....., nel mio studio in ..... Via ..... n. ....;

Innanzi a me Dottor ..... Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto  
Notarile di Modena, senza l'assistenza dei testimoni alla quale le Parti sotto  
costituite, in pieno accordo fra loro e con il mio consenso, hanno  
rinunciato, sono comparsi i Signori:

### **Bellelli Sara**

....., in qualità di  
erede legittimo del compianto **sig. Bellelli Mauro**

### **Bellelli Pietro,**

....., in qualità di  
erede legittimo del compianto **sig Bellelli Mauro**

..... ed in qualità di amministratore unico e legale  
rappresentante della società BE.TA srl

### **Bellelli Lucia,**

....., in **qualità** di erede  
legittimo del compianto **sig. Bellelli Mauro**

### **Tamani Maura,**

....., in qualità  
di erede legittimo del compianto **sig. Bellelli Mauro**

**Bellelli Angela**

**BINDAJ Srl**

mediante il suo Amm. Unico

Sig.ra Foroni Tiziana

**Marzia Pignatti**

**Giorgio Rovatti**

**In seguito denominati “Soggetto Attuatore”**

**E**

**Sig,**....., nato a ..... il ....., 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), Via Peruzzi, n° 1, Codice Fiscale 00184280360, nella sua qualità di funzionario del Comune di Carpi all'uopo designato con atto del ....., Prot. Gen. n°... che interviene per dare esecuzione alla Delibera N. .... del....., che in copia conforme si allega al presente atto onde ne formi parte integrante e sostanziale ai sensi e per gli effetti di legge.

**Premesso che**

- I signori Bellelli Lucia, Bellelli Sara, Bellelli Pietro, Tamani Maura Bellelli Angela e la società Bindaj Srl sono proprietari di un'area

- censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 109 mappale 60 – 66 per una superficie catastale di mq. 37.184 mq;
- I signori Bellelli Lucia, Bellelli Sara, Tamani Maura, Bellelli Pietro sono proprietari di un'area censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 109 e mappale 69 per una superficie catastale di mq. 22.560 mq;
  - Il signor Giorgio Rovatti è proprietario di un'area censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 134 mappale 530 per una superficie catastale di mq. 5.705 mq;
  - La Sig.ra Marzia Pignatti è proprietaria di un'area censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 134 mappale 531 per una superficie catastale di mq. 5.705 mq;
  - La società BE.TA srl è proprietaria di un'area censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 109 mappale 86 per una superficie catastale di mq. 1.103;
  - 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, e dalle successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°12 del 22/01/2018, come "Zona di Trasformazione direzionale-commerciale di Tipo F - Ambito F;
  - i proprietari del comparto, hanno presentato istanza in atti al Prot. Gen. n° 65.282 del 22/11/2019 con la quale 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 Deliberazione Consiliare n°122 del 16/04/2020 divenuta esecutiva in data 21/05/2020, ne ha autorizzato la presentazione;
- i proprietari hanno presentato in data \_\_\_\_\_, Prot. Gen. n° \_\_\_\_\_ il Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di proprietà, chiedendone l'approvazione;
- la Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ha espresso parere favorevole al suddetto Piano Particolareggiato nella seduta del \_\_\_\_\_, verbale n° \_\_\_\_\_;
  - il suddetto Piano Particolareggiato è stato approvato con Deliberazione n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;
  - In seguito alla suddetta approvazione, si deve procedere alla traduzione in apposita convenzione ai sensi del comma 6 dell'articolo 31 della Legge regionale E.R. n.20/2000 e s.m.i. come disposto dall'art.4, comma 4, lettera c) della Legge regionale E.R. n.24/2017, contenente le obbligazioni da assumersi da parte del soggetto attuatore per la realizzazione del P.P. per la quale si fa espresso riferimento alla presente convenzione ed ai disegni di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi.

### **Tutto ciò premesso**

### **Si conviene e stipula quanto segue:**

#### **art.1 - premesse**

La premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

#### **art.2 – elaborati di piano**

2. La presente convenzione regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune ed il Soggetto Attuatore in ordine alla realizzazione e cessione

delle opere di urbanizzazione previste nel P.P., secondo gli elaborati di cui al comma successivo.

- 2.1. Il Piano Particolareggiato è composto dagli elaborati e relazioni tecniche, come elencati ed approvati con deliberazione n..... del.....

### **art.3 – rispetto del vigente strumento urbanistico**

3. Il soggetto attuatore del P.P. si impegna per sé e per i suoi aventi causa a realizzare il suddetto Piano approvato con deliberazione n..... del....., 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 interessate dal vigente PRG e di seguito riportate:

#### ***Art. 61 Zone di trasformazione direzionale-commerciale (tipo F).***

**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.*

#### **61.02 Ripartizione funzionale:**

*Area di concentrazione edificazione SE = 40% di ST*

*Area di verde privato VC = 20% di ST*

*Area di cessione VP = 40% di ST;*

#### **61.03 Usi previsti:**

U1/1 Abitazioni residenziali

U2/1 Esercizi commerciali al dettaglio di vicinato

U2/2 Medio piccole strutture commerciali di vendita

U2/3 Pubblici esercizi

U2/4 Terziario diffuso a basso afflusso di pubblico

U2/5 Artigianato di servizio

U2/6 Attrezzature sociali, sanitarie culturali, sedi istituzionali e rappresentative

U3/1 Terziario ad alto afflusso di pubblico

U3/2 Medio grandi strutture commerciali di vendita

U3/3 Grandi strutture commerciali di vendita

U3/4 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U3/5 Distribuzione carburanti per autotrazione

U3/6 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

U3/7 Discoteche ed attrezzature per feste popolari ad elevata utenza di pubblico

U6/1 Alberghi e motel

U6/2 Centri congressuali

**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 dall'art. 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Per tale ambito :

usi vietati: U2/1 alimentare (ad eccezione di quelli annessi e/o complementari ad attività di pubblico esercizio); U2/2 alimentare; U3/2 alimentare; U3/3;

#### **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 mq/mq

Indice di permeabilità IP: su VC > 70%; SU VP > 90% (se si realizzano servizi di standard:>40%);

Densità arborea A = 80 alberi/ha;

Densità arbustiva AR = 120 arbusti/ha.

Sono consentite eventuali modifiche del Piano Particolareggiato e rimane inteso che le limitazioni agli usi di cui sopra potranno decadere in relazione a varianti allo strumento urbanistico generale cui il presente piano si potrà adeguare senza necessità di variare il presente atto.

### **Art.4 – obblighi e prescrizioni**

4. Ai sensi dell'art.31 della Legge regionale n.20/2000, come previsto dall'art.4 comma 4 lettera c) della Legge regionale n.24/2017, il soggetto attuatore, per effetto del progetto di P.P. approvato e delle prescrizioni contenute nei pareri ricevuti, dovrà dare attuazione alle seguenti opere:

- Strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, marciapiedi e pedonali
- Reti di fognature separate per acque bianche e nere ed eventuali impianti di depurazione;
- Rete di distribuzione idrica e del gas metano;

- Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice ivi comprese le cabine di trasformazione;
- La rete di illuminazione pubblica;
- Rete telefonica e polifore per eventuale distribuzione linea a fibra ottica
- Gli allacciamenti alle preesistenti pubbliche reti, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare al diretto servizio del nuovo insediamento; a tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi, secondo prescrizioni AIMAG;
- 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 nell'elaborato denominato- "Planimetria della sistemazione del verde e schema impianto di irrigazione " (Tav. 16 Rev. 1)

- 4.1. 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 di rete, contenenti tra l'altro planimetria/sezione riportante la quota degli edifici futuri in relazione alle quote delle opere stradali di progetto/esistenti.
- 4.2. Solo qualora il Soggetto attuatore proceda alla alienazione unitaria o globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essa assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale. Nello specifico l'obbligo di gestione e manutenzione delle aree di sedime e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si



trasferiscono agli aventi causa del soggetto attuatore senza la responsabilità solidale di quest'ultimo. In caso di trasferimento, le garanzie (eventualmente) già fornite dal soggetto attuatore saranno estinte dopo che l'avente causa abbia fornito, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione e comunque senza il permanere della responsabilità solidale del soggetto attuatore.

- 4.3 L'Amministrazione Comunale si impegna alla presa in carico di tali opere acquisendole al demanio comunale soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati, senza alcun compenso e comunque entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di collaudo delle opere. Contestualmente, il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune, entro 90 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. 38.572 di cui mq. 29.231 destinate a verde pubblico e mq. 9.341 destinate a strade e parcheggi di urbanizzazione primaria, meglio descritte nell'elaborato n. 04 Rev. 2 denominato " Planimetria di Progetto" ed elaborato n. 09 Rev. denominato " Planimetria di Progetto con aree di cessione" del piano particolareggiato.
- 4.3. Il frazionamento delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria da cedere di cui ai punti precedenti sarà redatto e presentato per l'approvazione al competente Ufficio del Territorio di Modena a cura e spese del proprietario convenzionante e/o loro aventi causa.
- 4.4. Il soggetto attuatore potrà richiedere la presa in carico delle opere eseguite anche per i seguenti stralci parziali:

- opere a diretto servizio degli insediamenti.

4.6. Condizione per la presa in carico delle opere da parte del Comune di Carpi, sarà il regolare collaudo delle stesse da parte di un tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale con oneri a carico del proponente.

4.7. Il soggetto attuatore ha la facoltà di procedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria dell'ambito di trasformazione F2, ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001 come previsto dall'art. 36, comma 4, del DLgs 50/2016, e dall'art. 20 del DLgs stesso, in quanto strettamente funzionali agli interventi di trasformazione del territorio, ed il cui importo per la loro esecuzione, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 35, comma 9, del DLgs 50/2016 risulta inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), del DLgs 50/2016 stesso, come modificato ed integrato dal DLgs 56/2017, rimane fermo quanto disposto dall'art. 80 "Motivi di esclusione" stabiliti dal citato DLgs 50/2016 e Legge 145/2018. Nel caso in cui l'importo complessivo per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria citate dovesse risultare, al momento dell'appalto, superiore alla soglia di cui al punto precedente, il Soggetto Attuatore e firmatario della presente convenzione si obbliga ad affidare l'esecuzione dei lavori pubblici di cui sopra in osservanza di quanto previsto Dlgs 18/04/2016 n. 50 e successive modifiche ed integrazioni.

4.8. il soggetto attuatore si impegna a:

- ultimare nel termine massimo di cinque anni dalla data della stipula della presente convenzione (comunque prima della ultimazione degli edifici) tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 del presente articolo,

- depositare nella cassa comunale, all'atto della stipula della presente convenzione, idonee fidejussioni bancarie od assicurative dell'importo di euro 2.395.338,44 (duemilioneitrecentonovenatacinquetrecentotrentotto/44) pari ad € 1.784.204,81 incluso collaudo, per mq di area destinata a strade e parcheggi di urbanizzazione primaria la cui area totale è di mq. 9.341, a garanzia del completo adempimento degli obblighi ed della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria previste al punto 1 del presente articolo, cui dovranno ·
- dell'importo di euro 611.133,63 (seicentoundicimilacentrotrentate,63), per mq. di area destinata a Verde Pubblico la cui area totale è di mq. 29.231, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di verde pubblico, delle relative infrastrutture (qualora previste), del completo adempimento degli obblighi e della perfetta esecuzione dei lavori derivanti dal progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria previste al punto 4 del presente articolo, 4.9.
- L'importo delle fidejussioni è determinato dalla relazione tecnica e finanziaria prevista nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione allegato al piano particolareggiato approvato e redatta ai sensi dell'art. 35, comma 9 del DLgs 50/2016. Dette garanzie potranno essere adempiute anche mediante polizze assicurative rilasciate da un istituto di primaria importanza, di pari importo. Le polizze fideiussorie potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori, con richiesta del proponente e assenso dell'Amministrazione Comunale. Le garanzie saranno svincolate per parti, solo dietro rilascio da parte del Comune della verifica dell'esecuzione delle opere o parti di esse.

4.10. In caso di inadempimento del soggetto attuatore alla corretta esecuzione delle opere di cui al precedente punto 4, il Comune intima per iscritto al

Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine che verrà stabilito a seguito di valutazione degli interventi da attuarsi. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine.

4.11. Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nei seguenti casi:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte dell'Amministrazione Comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato/e dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art.5 - termini**

5. La presente convenzione ha una validità di anni 10 a decorrere dalla data di stipula della stessa, salvo proroga concordata dalle parti contraenti. La presente convenzione produrrà comunque i suoi effetti di regolamentazione dei rapporti tra i proprietari convenzionanti ed il Comune fino a quando non saranno adempiuti tutti gli obblighi in essa previsti, in quanto compatibili con lo strumento urbanistico vigente.

#### **Art. 6 - collaudo**

6. 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.

6.1. 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.

6.2. L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro 90 giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

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

### **Art. 7 – impegni del soggetto attuatore**

7.1. Il soggetto attuatore si impegna 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. Si impegna altresì, ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e degli altri Enti preposti alla gestione dei servizi (elettrodotto, gasdotto, acquedotto, collettori di fognatura, rete telefonica) anche preesistenti che interessano il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

7.2. Il Soggetto Attuatore si farà carico della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione nonché del verde pubblico e della vasca di laminazione compresi nel comparto F2 dalla data di ultimazione delle opere e dopo il rilascio del verbale di verifica positiva da parte del collaudatore sino alla presa in carico di dette opere da parte del

Comune di Carpi; il soggetto attuatore può in subordine richiedere che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi manutentivi delle aree destinate a verde pubblico una volta realizzate, alle seguenti condizioni:

- contestualmente alla fine lavori, sia presentata, da parte della proprietà convenzionante, formale richiesta che l'Amministrazione Comunale esegua direttamente gli interventi per il periodo in cui la manutenzione delle aree destinate a verde pubblico è posta a carico della proprietà convenzionante, 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 in modo preciso e puntuale.

7.3. E' data facoltà di trasmettere l'onere di cui al precedente 7.2. ad aventi causa, agli acquirenti dei lotti realizzati od ai proprietari delle singole unità immobiliari, alle seguenti condizioni:

- sia presentata da parte del Soggetto Attuatore formale comunicazione in tale senso, indicando i nominativi o ragioni sociali delle proprietà subentranti debitamente sottoscritta dalle parti;
- che siano individuate esattamente le porzioni di area poste in manutenzione a carico di ciascun soggetto subentrante.

7.4. Nel caso in cui la proprietà convenzionante non si avvalga della facoltà prevista al precedente 7.2., ossia di affidare la manutenzione delle aree

verdi all'Amministrazione Comunale, 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 ed a seguito di collaudo, 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. In caso di opere non collaudabili per difetti manutentivi emersi negli anni precedenti le manutenzioni saranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla sostituzione delle difformità riscontrate.

7.5. Il Soggetto Attuatore si obbliga a manutentare l'area destinata a Verde Pubblico, come stabilito da prassi per gli altri comparti commerciali limitrofi, 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, che sarà posta a carico della proprietà convenzionata per anni venti a decorrere dalla data di fine lavori certificata da apposito verbale.

### **Art.8 – modifiche al P.P.**

8.Eventuali modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato, non costituiscono variante quando:

- Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.

- 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.
- In particolare saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così 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 degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti, in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.
- E' consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato ed autorimesse interrate, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- E' consentito il trasferimento della quota di verde condominiale all'interno del lotto, conseguente a vincoli progettuali architettonici degli edifici, a condizione che:
  - - sia rispettata la quota minima di V.C. prevista dalla vigente normativa;
  - - l'area destinata a verde condominiale nell'ambito del lotto risulti non frammentata;
  - sia interamente destinata a verde permeabile, piantumata con le essenze arboree ed arbustive previste dal piano e non pavimentata neppure con manufatti permeabili (Green o similari).



**ART. 9 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli edilizi -  
cronoprogramma**

9. 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 benestare al conferimento delle reti di competenza Aimag (acquedotto, gas, fognatura) ed all'esito positivo del collaudo delle reti di competenza degli altri Enti gestori dei servizi di rete. L'acquisizione delle opere realizzate avverrà gratuitamente a semplice richiesta, con atto notarile dedicato, entro 90 giorni dall'avvenuto positivo collaudo delle medesime.

9.1. 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.

9.2. 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:

a) Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

<b>OPERE DI ACCANTIERAMENTO</b>			03/04/2024
<b>1</b>	Preparazione delle aree	Realizzazione della recinzione e degli accessi al cantiere	
	Apprestamento del cantiere	Allestimento di depositi, zone per lo stoccaggio dei materiali e per gli impianti fissi	
		Allestimenti di servizi igienico-assistenziali del cantiere	
		Allestimento di servizi sanitari di cantiere	
	Impianti del cantiere	Realizzazione dell'impianto di messa a terra del cantiere	
		Realizzazione di impianto elettrico del cantiere	
		Realizzazione di impianto idrico del cantiere	
<b>URBANIZZAZIONI</b>			04/05/2024
<b>2</b>	Scavi	Scavo di sbancamento e sottofondi	
		Scavo a sezione obbligata	
<b>3</b>	Condutture	Posa di conduttura elettrica	05/08/2024
		Posa di conduttura telefonica	
		Posa di conduttura idrica	
		Posa di conduttura fognaria	
		Posa di conduttura del gas	
		Esecuzione di protezioni elettriche	

		Posa di condotta illuminazione pubblica	
<b>4</b>	Sede stradale	Formazione di rilevato stradale	08/10/2024
		Formazione di fondazione stradale	
		Formazione di manto e usura e collegamento	
<b>5</b>	Opere in cls	Realizzazione della carpenteria per opere d'arte in lavori stradali	10/12/2024
		Lavorazione e posa ferri di armatura per opere d'arte in lavori stradali	
		Getto in calcestruzzo per opere d'arte in lavori stradali	
		Cordoli, zanelle e opere d'arte	
		Realizzazione di marciapiedi	
<b>6</b>	Illuminazione pubblica	Posa di pali per pubblica illuminazione	01/03/2025
		Montaggio di apparecchi illuminanti	
<b>7</b>	Opere complementari	Posa di segnaletica verticale	
		Realizzazione di segnaletica orizzontale	05/06/2025
		Pulizia sede stradale	
<b>VERDE PUBBLICO</b>			
<b>8</b>	Allestimento per aree verdi	Formazione di tappeto erboso	04/05/2025
		Messa a dimora di piante	
		Posa panchine, cestini, fiorirere	
		Formazione di percorsi pedonali in autobloccante	

		Formazione di ciclabili in autobloccante	
		Installazione di impianto automatico di irrigazione interrato	
9	Smobilizzo del cantiere	Smobilizzo del cantiere	
10	Collaudi		06/07/2025

9.3. 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.

**ART. 10 - Servitù di uso pubblico e modalità di acquisizione al demanio comunale delle opere di urbanizzazione e collaudo delle stesse.**

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

10.1. Il Comune provvederà alla manutenzione, alla conservazione ed all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano totalmente e regolarmente costruite secondo i progetti esecutivi approvati, riservandosi di acquisirle al Demanio Comunale con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale e senza alcun compenso soltanto quando l'edificazione nella zona sia stata completata e comunque acquisendole entro il termine massimo di anni otto (otto) dalla data della presente convenzione, salvo proroga della presente convenzione.

10.2. Il collaudo è effettuato su tutte le opere di urbanizzazione realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle opere stesse rispetto al progetto esecutivo ed alle modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune medesimo

10.3. 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  $M_d'$  ed  $M_d''$  così da poter valutare sia il valore della portanza dei pacchetti granulari stesi (valore di piastra  $\geq 80$  MPa sullo strato di fondazione e/o  $\geq 100$  Mpa sullo stabilizzato o sul primo strato di conglomerato bituminoso previsto in progetto (base o binder)) e adeguatamente costipati (rapporto  $M_d'/M_d'' \geq 0,45$ , 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, il Soggetto Attuatore si obbliga, 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 90 giorni successivi.

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

10.5. A lavori eseguiti e dietro richiesta del Soggetto Attuatore 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, le aree a verde, la rete di illuminazione pubblica, le fognature come indicato negli allegati elaborati tecnici e meglio precisato nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria; alla certificazione della corretta esecuzione da parte del Collaudatore, contestualmente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree ed opere di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale libererà le garanzie fideiussorie prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

#### **ART. 11 - Autorizzazione ad intervenire.**

Il Comune in conseguenza degli impegni tutti assunti dai proprietari con la stipula della presente convenzione e con gli elaborati progettuali allegati alla citata delibera della Giunta Comunale n..... del ....., immediatamente esecutiva, rilascerà i permessi per costruire a ....., in qualità di Soggetto Attuatore o suoi aventi causa, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato approvato.

### **ART. 12 - Rilascio permessi di costruire relativi agli interventi interni al comparto.**

Il rilascio dei titoli abilitativi di costruzione relativi ai singoli lotti interni al comparto in oggetto saranno rilasciati dal Comune solo dopo l'approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

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. 13- Garanzie – Inadempimenti**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegnerà in sede di sottoscrizione della presente convenzione le garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 4, per quanto attiene la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il verde pubblico, e di cui all'art. 9 per quanto attiene la realizzazione della rotatoria.

Le garanzie sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, comprese a titolo di garanzia di qualsiasi inadempimento che possa arrecare pregiudizio al

Comune, sia come ente territoriale sia come autorità che cura il pubblico interesse.

La fideiussione ha durata non inferiore alla validità del piano particolareggiato, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contiene una clausola di validità protratta fino alla cessione delle opere al Comune; in ogni caso, le garanzie fideiussorie permarranno fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute esplicitamente nelle clausole delle polizze fideiussorie.

Le garanzie devono includere anche la possibilità di escussione parziale da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.

Ove il Soggetto Attuatore si renda inadempiente agli obblighi qui assunti, il Comune potrà, previa diffida, provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente, addossando l'intera spesa, eventualmente in quote proporzionali alle proprietà o loro aventi causa, con le modalità previste dalla legge per l'esecuzione di lavori d'ufficio.

Il Comune intima per iscritto al Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine che verrà stabilito a seguito di valutazione degli interventi da attuarsi. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine.

Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni nei seguenti casi:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate;



b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte dell'Amministrazione Comunale per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudabili;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore dalla convenzione; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del soggetto attuatore all'invito a provvedere, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato/e dall'Amministrazione Comunale.

Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora il Comune a realizzare – a sua cura e spese - le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento non previsto, anche su aree del Soggetto Attuatore o aventi causa, non ancora cedute al Comune ma ricomprese nel perimetro dell'ambito di trasformazione oggetto d'intervento.

All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti si obbligano a costituire un'idonea garanzia (bancaria o assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale a copertura dei rischi derivanti da difetti costruttivi, dell'importo pari al 5% dell'importo delle opere eseguite come risultante del computo metrico allegato al progetto esecutivo.

#### **ART. 14 - Stima dei Costi delle opere di urbanizzazione primaria**

I costi delle opere di urbanizzazione primaria sono così attualmente determinati in base ai computi metrici estimativi sommari allegati fra gli elaborati del P.P.I.P.

**ART. 15 - Durata della convenzione e termini perentori previsti  
dalla L.R. 24/2017**

16. Fermo restando che i proprietari convenzionanti si impegnano a rispettare tutti i termini previsti dalla convenzione, la stessa ha una validità di dieci anni a decorrere dalla data di stipula, detto termine potrà essere prorogato, su istanza del Soggetto Attuatore recepita con atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale, e/o da sopravvenute modifiche di legge.

16.1. 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.

16.2. Ai sensi della L.R. 24/2017 si dovranno rispettare i seguenti termini:

- 1- presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'ambito di trasformazione: 2 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione
- 2- presentazione dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di tutti gli edifici previsti dal piano: entro cinque anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Tutti i termini di cui sopra rimangono validi salvo proroghe concesse dalla P.A. o sopravvenute diverse norme di legge.

**ART. 16 - Responsabilità dell'operatore – sanzioni**

16.1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva il Soggetto Attuatore da ogni eventuale responsabilità per fatti che dovessero verificarsi nella fase di

realizzazione delle opere nonché il mancato rispetto delle tempistiche di cui al precedente art. 7 e 11;

16.2. L'operatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

16.3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

16.4. In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e ss.mm.

#### **ART. 17 - Antimafia (art. 38 comma 4) L.R 24/2017)**

Ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, il Comune di Carpi potrà procedere alla risoluzione unilaterale e immediata della presente convenzione nel caso di informazione antimafia interdittiva a carico del soggetto Attuatore e/o delle imprese edili che di volta in volta effettueranno gli interventi edificatori all'interno del comparto F2 o dei suoi rappresentanti legali e/o loro aventi causa.

#### **ART. 18 - Clausole finali**

18.1 Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del Soggetto Attuatore. Parimenti sono a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, in esecuzione della presente convenzione.

18.2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.

18.3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Modena.

Il Comune di Carpi

Il Soggetto Attuatore