

Proposta di Deliberazione della GIUNTA COMUNALE

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

Propone alla Giunta del Comune l'approvazione della seguente deliberazione:

OGGETTO: *acquisizione previa cessione gratuita delle aree di urbanizzazione primaria e del verde pubblico previste nel "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione insediativo, ambientale di tipo C - ambito C/2 – area posta tra le Vie Bonasi e Canalvecchio.*

Premesso che :

Il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata della zona di trasformazione: insediativo ambientale di tipo C – Ambito C/2 – area posta tra le vie Bonasi e Canalvecchio" e relativo schema di convenzione è stato approvato con Delibera Consiliare n°219 del 04/12/2003, divenuta esecutiva in data 16/12/2003 e modificato con Varianti n.1 e 2 approvate con delibere di Giunta Comunale n.134 del 12/11/2012 e n.179 del 18/11/2013 ;

La convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano tra la Società Immobiliare Modenella S.a.s. di Zanolli Villiam & C, Via Braida, n.120 Formigine P.IVA n.01872510365 ed il Comune di Carpi è stata stipulata in data 29/12/2003, repertorio n°23083/3923, con atto a ministero Notaio Dott. Giuseppe Antonio Michele Trimarchi registrato a Modena il 15/01/2004 al n.266 e successivamente integrata con atto integrativo in data 04/12/2013 n. rep.43495/16369 a ministero Notaio Caffarri;

La delibera di Giunta Comunale n.179/2013 conteneva proroga alla validità della convenzione urbanistica in scadenza alla data del 29/12/2013 di tre anni e cioè fino alla data del 29/12/2016, come ratificato nell'atto integrativo all'atto di convenzione sopra richiamato, che ha comportato proroga anche degli obblighi in essa contenuti, estendendo la protrazione anche alla validità delle fideiussioni prestate a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e relative alla sistemazione del verde pubblico e degli impegni presi nei confronti dell'Amministrazione e nello specifico degli obblighi di manutenzione delle aree di sedime delle stesse e delle aree verdi;

Con atto n. rep.30512 del 04/06/2009 a ministero Notaio Gambigliani Zoccoli di Formigine la Soc. Immobiliare Modenella S.a.s. di Zanolli Villiam & C, Via Braida, n.120 Formigine ha ceduto anticipatamente al Comune di Carpi i terreni destinati nel piano approvato a PAI di cui al Catasto Terreni al Fg.95 mapp.235 e 237 della superficie rispettivamente di mq 1117 e 1133;

Le opere di urbanizzazione del comparto C/2 sono state eseguite con permesso di costruire n°1423/2004, n.748/2006, relativo alla cabina ENEL e successive DIA n.1476/2008, SCIA n.1311/2011;

La comunicazione di fine lavori, a firma del D.L. Dott. Ing. Marco Montorsi, è stata acquisita agli atti prot. SUE n° 5696 in data 04.02.2014;

Con comunicazione inoltrata agli atti in data 12/02/2015 in atti al Prot.6177 è stata presentata dalla Sig.ra Alessandra Zanolli in qualità di Legale Rappresentante Soc. Immobiliare Modenella S.a.s. di Zanolli Villiam & C, Via Braida, n.120 Formigine P.IVA n.01872510365, la documentazione relativa alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite;

Visti i seguenti documenti allegati alla richiesta di collaudo:

La dichiarazione di conformità, del 18/03/2014, delle opere realizzate rispetto al progetto approvato con i permessi di costruire rilasciati e di rispetto di tutti i requisiti prestazionali e della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità a firma del Direttore dei Lavori Dott. Ing. Marco Montorsi;

La dichiarazione in data 15/01/2014 del Sig. Marchioni Vittorino in qualità di Presidente e Legale Rappresentante della CO.I.MO Soc. Consortile Stabile arl con sede in Modena Via Raimondo dalla Costa, n.180/a CF e P.IVA n.02921300360, in qualità di impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione, di conformità e corretta esecuzione delle medesime;

La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico afferente l'illuminazione pubblica (per la viabilità e l'area verde) e di esecuzione a regola d'arte del 29/02/2008, consegnato dalla ditta esecutrice degli impianti "Boni Renato e figli S.r.l.";

Il certificato di collaudo tecnico-funzionale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, marciapiedi, impianto elettrificazione comparto, rete Telecom e dell'impianto di pubblica illuminazione) in data 29/01/2015 a firma dell'Ing. Roberto Luppi, collaudatore esterno all'Amm.ne Comunale di Carpi, incaricato con determina dirigenziale n°16 del 17/01/2014 con spese a carico del soggetto lottizzante;

L'attestazione di conformità delle opere di verde pubblico di comparto, come rilasciata dall'U.T.C. LL.PP. con relativa nota, prot. n° 19811 in data 7 maggio 2015 (agli atti dell'Ufficio UTC LL.PP.), collaudo contenente delle note ed indicazioni nella manutenzione delle piante e dell'impianto irriguo e delle strutture ludiche, da ottemperare durante il periodo di manutenzione residuo;

L'atto di concessione del Consorzio Bonifica dell'Emilia Centrale n.21854 del 05/12/2013 relativo all'immissione di uno scarico di acque bianche e sostituzione di tubazione con manufatto scatolare sullo Scolo Canal Vecchio;

L'estratto di mappa catastale con evidenziate in campitura rossa (aree di U1) e verde (aree di U2) le superfici oggetto di cessione e tratteggio rosso aree già acquisite (planimetria **allegato 1** al presente atto);

La conformità tecnica delle reti tecnologiche a servizio del comparto C/2, a gestione AIMAG S.p.A. (rete fognaria, acqua e gas) pervenutoci in data 06/11/2014 in atti al Prot. n. 55017 a firma dell'Ing. Davide De Battisti (Dirigente Servizio Idrico Integrato);

Richiamato l'obbligo per i lottizzanti convenzionanti, per la loro quota parte, di stipulare polizza fidejussoria indennitaria decennale, a favore dell'Amministrazione Comunale, a copertura dei

rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, del valore pari al 20% dell'importo delle opere eseguite in base al progetto esecutivo rilasciato con P.d.C. 1423/2004 e succ. varianti, come stabilito al punto 7) art. 2 della convenzione di piano, al momento della cessione delle aree in sede di stipula d'atto notarile, dell'importo pari, nello specifico, a €132.780,61 (centotrentaduemilasettecentottanta/61) con validità di dieci anni dalla data del collaudo (29/01/2015) quindi fino al giorno 29/01/2015;

Visto che con atto n. rep. n.48426/7148 a ministero Notaio Tommaso Vezzi in data 17/12/2008 è stata istituita sulla cabina elettrica di nuova costruzione nel comparto C/2, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al Fg.95 mapp.227 servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica e linee elettriche afferenti, servitù di maglia di terra e di passaggio pedonale e carraio, con accesso da Via Della Costituzione, con servitù di elettrodotto inamovibile alla linea elettrica interrata a 15.000/20.000 volt su terreno di cui al Fg.95 mapp.228 ;

Vista la richiesta Prot. n. 6177 del 12/02/2015 a firma del soggetto lottizzante, presentata al fine di cedere all'amministrazione Comunale i terreni catastalmente così individuati:

terreni di proprietà Soc. Immobiliare Modenella S.a.s. di Zanolli Villiam & C, Via Braida, n.120 Formigine P.IVA n.01872510365,

così distinti al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi

(terreni adibiti a parcheggi, marciapiedi ed a viabilità di comparto) e

Foglio 95, mapp.li 236 di mq 177 , 232 di mq 159, 238 di mq 171, 206 di mq 4449, 211 di mq 682, 205 di mq 793, 204 di mq 974;

(terreni con sovrastante cabina ENEL di comparto con servitù di elettrodotto),

Foglio 95, mapp.227;

(terreni adibiti a verde pubblico di comparto),

Foglio 95, mapp.li 196 di mq 3829, 250 di mq 21032, 249 (cabina AIMAG);

Considerato che i terreni di cui sopra risultano destinati a "Zone di trasformazione: insediativo, ambientale - tipo C facenti parte dell'ambito C/2 art. 58 N.T.A. come organizzato e definito dal P.P. approvato", come da CDU rilasciato dal Settore A9 - Pianificazione Urbanistica - Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, prot. Urb. n°70/15 del 22/06/2015;

Considerato che sui terreni adibiti a verde pubblico di comparto vige l'obbligo per i lottizzanti di provvedere alla manutenzione ed all'attività gestionale del verde di comparto fino alla data del 29/12/2016, ai sensi dell'atto integrativo precedentemente richiamato stipulato in data 04/12/2013 n. rep.43495/16369 a ministero Notaio Caffarri e preso atto che l'importo da sostenere per la manutenzione delle aree è stimato dal Servizio Verde Pubblico in circa €14.000,00 comprensivo degli oneri di legge;

Visto quanto comunicato dalla società cedente nella loro richiesta circa l'incarico dagli stessi affidato al Notaio Dott. Marco Caffarri di Carpi, per la stipula dell'atto di cessione dei terreni di cui sopra

all'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a totale carico della società Immobiliare Modenella S.a.s. di Zanolli Villiam & C, Via Braida, n.120 Formigine P.IVA n.01872510365 ai sensi art.7 della convenzione;

Preso atto che la Soc. Immobiliare Modenella sas, ha prestato a favore del Comune di Carpi la **Fidejussione n°460830366152** del 29/12/2003 dell'importo di euro **€663.903,05**, già ridotta del 50% portandola a **€331.951,52** = (euro trecento trentunonovecentocinquantuno/52), e la **Fidejussione n°460830469161** del 16/11/2004 dell'importo di euro **€71.376,53**, già ridotta del 60% portandola a **€28.550,62** = (euro ventottomilacinquecentocinquanta/62), garantite da Unicredit Banca d'impresa, a garanzia della corretta esecuzione rispettivamente delle opere di urbanizzazione primaria e della realizzazione delle opere di verde pubblico previste dal Piano Particolareggiato della zona di trasformazione insediativa dell'ambito C 2 – area posta tra le vie Canalvecchio e Bonasi;

Preso atto inoltre che lo schema del provvedimento deve essere pubblicato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 39 del D.Lgs. 14-3-2013 n. 33 – *Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*”;

Viste le leggi vigenti in materia;

Adempiuto a quanto prescritto dall'art. 49 comma 1 del D.Lgs. T.U. del 18/08/2000 n. 267;

PROPONE

ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

Di ritenere tutto quanto citato in premessa parte integrante della presente deliberazione;

Di acquisire, accorrandoli al demanio comunale, dalla Società Immobiliare Modenella S.a.s. di Zanolli Villiam & C, Via Braida, n.120 Formigine P.IVA n.01872510365, i terreni adibiti a opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e marciapiedi di comparto, verde pubblico, realizzate in forza del permesso di costruire n° 1423/2004 e succ. varianti, come rilasciati al soggetto lottizzante, così distinti al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi:

(terreni adibiti a parcheggi, marciapiedi ed a viabilità di comparto) e

Foglio 95, mapp.li 236 di mq 177 , 232 di mq 159, 238 di mq 171, 206 di mq 4449, 211 di mq 682, 205 di mq 793, 204 di mq 974;

(terreni con sovrastante cabina ENEL di comparto con servitù di elettrodotto),

Foglio 95, mapp.227;

(terreni adibiti a verde pubblico di comparto),

Foglio 95, mapp.li 196 di mq 3829, 250 di mq 21032, 249 (cabina AIMAG);

Di richiamare espressamente l'obbligo di stipula della fidejussione indennitaria decennale, pro-quota per lo stralcio in esame, a copertura dei rischi di rovina totale e parziale e per gravi difetti di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, quale parte delle aree di cessione, per anni 10 (dieci) a partire dalla data del rogito di trasferimento, per un importo pari al 20% del computo metrico estimativo approvato con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al P.d.C. 1423/2004;

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

Di procedere entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di acquisizione delle aree allo svincolo della **Fidejussione n°460830366152** del 29/12/2003 dell'importo di euro €663.903,05, già ridotta del 50% portandola a €331.951,52 = (euro trecento trentunonovecentocinquantuno/52) ed alla riduzione del 50% della **Fidejussione n°460830469161** del 16/11/2004 dell'importo di euro **€71.376,53**, già ridotta del 60% portandola a €28.550,62 = (euro ventottomilacinquecentocinquanta/62) in modo da garantire con l'importo residuo di **€14.275,31** (euro quattordicimiladuecentosettantacinque/31) gli oneri residui di manutenzione delle aree di verde pubblico;

Di dare atto che l'allegato 1), come descritto nelle premesse, costituirà "l'originale" che verrà acquisito unitamente alla presente delibera agli atti d'archivio; all'originale dovranno fare riferimento gli uffici competenti per il proseguimento della pratica;

Di classificare comunali ai sensi del Nuovo Codice della Strada e della L.R. 35/1994 le aree destinate a strade, parcheggi e marciapiedi;

Di dare mandato al Dirigente del Servizio competente di adottare tutti gli atti necessari per dare esecutività alla presente deliberazione;

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

a seguito di separata votazione, all'unanimità di voti, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. T.U. del 18/08/2000 n. 267, al fine di proseguire l'iter procedurale inerente al presente atto.