

Deliberazione nr. 000074 del 15/04/2025

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Approvazione dell'addendum alla "Convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e degli artt. 19 bis e 20 della L.R. 15/2013 per la realizzazione di residenze in luogo di un fabbricato produttivo sito in Carpi (MO), via Tre Ponti, 9", ai fini della realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali extra comparto.

Nell'anno Duemilaventicinque il giorno Quindici del mese di Aprile alle ore 15:00, e successivamente, presso Sala Giunta, appositamente convocata, si è riunita la Giunta Comunale in videoconferenza, secondo le disposizioni del Regolamento approvato con D.G.C. n. 76/2022. La presente seduta è svolta avvalendosi del sistema tecnologico Google Meet Videoconferenza con l'intervento dei Signori:

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	RIGHI RICCARDO	Sindaco	No
2	LUGLI MARIELLA	Vice Sindaco	Si
3	ALBARANI GIULIANO	Assessore	Si
4	CALZOLARI TAMARA	Assessore	Si
5	DI LORETO ALESSANDRO	Assessore	Si
6	MALVEZZI PAOLO	Assessore	Si da remoto
7	PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	Si da remoto
8	POLETTI PAOLA	Assessore	Si
	Presenti N. 7	Assenti N. 1	

Partecipa all'adunanza BRIZZI CLEMENTINA in qualità di Segretario Generale.

Essendo gli invitati in numero legale, si procede a quanto segue.

E' uscito l'Assessore Paolo Malvezzi che era collegato in videoconferenza. Sono presenti il Vice Sindaco Mariella Lugli e cinque Assessori.

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **5271** del **14/04/2025** avente ad oggetto: **"Approvazione dell'addendum alla "Convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e degli artt. 19 bis e 20 della L.R. 15/2013 per la realizzazione di residenze in luogo di un fabbricato produttivo sito in Carpi (MO), via Tre Ponti, 9", ai fini della realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali extra comparto."**, per le motivazioni in essa contenute;

RICHIAMATE le disposizioni di legge e le norme regolamentari citate nella suddetta proposta;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il D.Lgs. 18/08/2000 n° 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

ADEMPIUTO a quanto prescritto dall'art.49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa per appello nominale, accertata dal Segretario in modalità telematica, con riscontro audio e video;

DELIBERA

di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **5271** del **14/04/2025** avente ad oggetto: **"Approvazione dell'addendum alla "Convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e degli artt. 19 bis e 20 della L.R. 15/2013 per la realizzazione di residenze in luogo di un fabbricato produttivo sito in Carpi (MO), via Tre Ponti, 9", ai fini della realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali extra comparto."**, per le motivazioni in essa contenute.

DELIBERA INOLTRE

a seguito di separata votazione, con voti unanimi favorevoli, espressa per appello nominale, accertata dal Segretario in modalità telematica, con riscontro audio e video, di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000, per le motivazioni di urgenza di cui alla proposta di deliberazione.



Letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco
LUGLI MARIELLA

Il Segretario Generale
BRIZZI CLEMENTINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Approvazione dell'addendum alla "Convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e degli artt. 19 bis e 20 della L.R. 15/2013 per la realizzazione di residenze in luogo di un fabbricato produttivo sito in Carpi (MO), via Tre Ponti, 9", ai fini della realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali extra comparto.

Premesso che:

- la società Penelope S.r.l., in qualità di piena proprietaria dell'immobile posto in via Tre Ponti identificato al Catasto fabbricati del Comune di Carpi al Fg. 122, mapp. 61, ha richiesto allo Sportello Unico per l'Edilizia, con istanza presentata in data 05/08/2022 e annotata al protocollo generale al n° 50876 - pratica edilizia N. 1420/2022, il rilascio di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.19 bis della L.R. 15/2013, ed in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e dell'art. 20 della L.R. 15/2013 e ss. mm. ed integrazioni successive;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 70 del 16/11/2023 , il Comune di Carpi ha rilasciato il proprio nulla osta alla realizzazione dell'intervento edilizio in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ed approvato lo schema di convenzione;
- per il rilascio del titolo edilizio è stata sottoscritta specifica convenzione in data 04/12/23 tra la società Penelope e il Comune di Carpi registrata a Modena il 13/12/2023 con n. 31483 trascritta a Modena il 15/12/2023 ai n. 37065 e 26931.
- la conferenza di servizi, indetta con prot. 36620 del 06/06/2023, si concludeva in data 27/12/2023 con atto pr. 82973/23 di rilascio di permesso di costruire convenzionato;
- la convenzione stipulata prevede la realizzazione di un insediamento di venti unità abitative ,distribuite in sei fabbricati tra loro staccati con destinazione residenziale, per un totale di mq. 2.043,04 di Superficie Complessiva (SC), a seguito di demolizione di un edificio produttivo esistente dismesso e la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in:
 - prolungamento del tratto stradale di via Rebucci su piattaforma unica lungo il fronte Nord del lotto in oggetto, riconfigurando, in particolare, lo spazio in funzione della distribuzione dei parcheggi, della viabilità esterna, della sistemazione del verde e del posizionamento della raccolta dei rifiuti urbani;
 - realizzazione di n. 12 posti auto pubblici (P1), di cui n. 1 per disabili, con annesso marciapiede di collegamento agli ingressi pedonali e lampioni per l'illuminazione pubblica;
 - realizzazione di marciapiede pubblico e aiuola verde alberata su via tre Ponti;
- l'intervento prevede inoltre la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione extra comparto volte alla sostenibilità ambientale e territoriale e al miglioramento della vivibilità e qualità dello spazio urbano, in particolare:
 - il tombamento di tratto del canale denominato La Pila, secondo modalità tecniche e ripartizione dei costi riportati nel Protocollo di Collaborazione sottoscritto tra Comune, Consorzio di Bonifica dell'Emilia centrale e la Società PENELOPE S.r.l. in data 22/12/2023 prot. 82544 per la realizzazione

e gestione delle opere interferenti con i canali del Consorzio e su aree di pertinenza e/o in aree di rispetto degli stessi;

- la realizzazione di una pista ciclopeditonale lungo il lato ovest del comparto;
- la realizzazione di un marciapiede lungo via Tre Ponti, in corrispondenza del margine sud del comparto;
- la riqualificazione di via Rebucci quale nuovo accesso carrabile all'area;
- la realizzazione di un'area verde, con illuminazione pubblica e panchine, da realizzarsi in corrispondenza del tratto di canale tombinato;
- la predisposizione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici;

Preso atto:

- che, successivamente, la Società Penelope ha manifestato la necessità di occupare un'area di proprietà comunale per la realizzazione di una cabina elettrica a servizio non solo delle nuove unità residenziali ma dell'intera zona, come da richiesta del gestore del servizio elettrico stesso, oltre ad alcune modeste modifiche delle opere di urbanizzazione già previste;
- che, in compensazione dell'area occupata dalla cabina elettrica, il Soggetto Attuatore propone la realizzazione di ulteriori 7 parcheggi di urbanizzazione primaria a servizio delle abitazioni presenti in Via Rebucci, rispondente al fabbisogno di parcheggi espresso dai residenti della zona;
- ai fini della realizzazione degli ulteriori 7 parcheggi sarà opportuno rivedere il collegamento del marciapiede esistente con la pista ciclopeditonale in costruzione, come da proposta progettuale allegata;

Considerato:

- che la Società Penelope ha, pertanto, presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carpi la richiesta di SCIA in "VARIANTE A PDC 1420/2022 (COSTRUZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE DI N. 20 VILLETTE PREVIA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO PRODUTTIVO ESISTENTE) PER MODIFICA ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA QUALI PISTA CICLOPEDONALE E PARCHEGGI ED INSERIMENTO NUOVA CABINA ELETTRICA", assunta agli atti comunali con prot. gen. n. 087668/2024, pratica edilizia n. 1437/2024;
- che l'istanza di SCIA in variante al PdC già rilasciato, prevede la realizzazione delle seguenti opere:
 - realizzazione di nuova cabina ENEL su area di proprietà pubblica posta su via Tre Ponti a servizio dell'intera zona di circa 14 mq;
 - realizzazione di ulteriori 7 parcheggi di urbanizzazione primaria su Via Rebucci, con modifica ed adeguamento della viabilità pedonale, come opere compensative all'occupazione dell'area pubblica;
 - modifica del sedime del tratto di ciclopeditonale da realizzare sul tratto tombinato del canale La Pila, la cui realizzazione è da porre ad una distanza pari a circa 2,5 m dal confine di proprietà delle abitazioni ed a tutela delle alberature ed arbusti presenti;
- che, a seguito della presentazione dell'istanza di SCIA in variante alle opere di urbanizzazione, in data 16/12/2024 prot. 89082, è stata avviata la Conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona, al fine di acquisire tutte le autorizzazioni/pareri/nulla osta necessari alla conclusione del procedimento, invitando a parteciparvi i seguenti Enti:
 - ARPAE MO
 - CONSORZIO DI BONIFICA DELL'EMILIA CENTRALE
 - E-DISTRIBUZIONE S.P.A.
 - AZIENDA U.S.L. DI MODENA
 - STRUTTURA TECNICA SISMICA DELL'UNIONE DELLE TERRE D'ARGINE

e i seguenti Uffici dell'Amministrazione Comunale di Carpi:

- SETTORE S3 - AMBIENTE - TRANSIZIONE ECOLOGICA

Proposta di Delibera di GIUNTA nr. 5271 del 14/04/2025

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2005.

- SETTORE S4 - SERVIZIO RIGENERAZIONE URBANA
- SETTORE S5 - SERVIZIO INFRASTRUTTURE E AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO

- che, in data 23/12/2024 con pr. 90793, sono state trasmesse dal SUE le richieste di integrazione relative al progetto esecutivo delle strutture (unitamente alla nomina del progettista strutturale e del DL strutturale) come previsto dall'art.13 della L.R. n.19/2008, per il caso di specie (cabina elettrica), come richiesto dalla Struttura Tecnica della Sismica dell'Unione delle Terre d'Argine con pr. 89770 del 18/12/2024;
- che in data 10/01/2025 pr. 1822, sono state richieste integrazioni relative alla documentazione progettuale prevista dall'art. 29 del Regolamento del Verde, come richiesto dal Settore S3 - Ambiente - Transizione Ecologica - Servizio Pianificazione e gestione verde - parchi con pr. 218 del 03/01/2025;
- che in data 10/01/2025 pr. 1910, è stata trasmessa dal SUE a tutti gli enti coinvolti la documentazione ricevuta dal proponente in data 08/01/2025 pr. 1147, in risposta a quanto richiesto dalla Struttura Tecnica della Sismica dell'Unione delle Terre d'Argine;
- che in data 12/02/2025 pr. 10200, è stata trasmessa dal SUE a tutti gli enti coinvolti la documentazione ricevuta dal proponente in data 11/02/2025 pr. 9849 e 9854, in risposta a quanto richiesto dal Settore S3 - Ambiente - Transizione Ecologica - Servizio Pianificazione e gestione verde - parchi e come aggiornamento dell' addendum in oggetto;
- che, ad oggi, sono pervenuti i seguenti pareri/nulla osta:
 - in data 14/01/2025 con pr. 2706 dal Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città - Infrastrutture, Mobilità - Viabilità: parere favorevole con prescrizioni in merito all'attraversamento pedonale;
 - in data 20/01/2025 con pr. 4234 dalla Struttura Tecnica della Sismica dell'Unione delle Terre d'Argine: parere favorevole con prescrizione di carattere amministrativo;
 - in data 23/01/25 con pr. 4977 da Arpa, che precisa che le opere edilizie richieste non necessitano di atti di assenso di loro competenza;
 - in data 17/02/2025 con pr. 11434 dal Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città - Amministrazione del Patrimonio: parere condizionato con prescrizioni in merito alle servitù necessarie per la messa in funzione della nuova cabina Enel;
 - in data 20/02/2025 con pr. 12360 dal Settore S3 - Ambiente - Transizione Ecologica - Servizio Pianificazione e gestione verde - parchi: parere con prescrizioni in merito al rispetto delle disposizioni stabilite dal nuovo Regolamento del Verde;
 - in data 03/03/2025 con pr. 15220 da E-Distribuzione s.p.a.: nulla osta cabina elettrica / idoneità della stessa;
 - in data 02/04/2025 con pr.23051 da Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale: parere favorevole;
- che i suddetti pareri non hanno comportato modifiche incidenti sull'assetto delle opere di urbanizzazione oggetto del presente Addendum;
- che eventuali ulteriori autorizzazioni/pareri/nulla osta, ad oggi mancanti, saranno esplicitati nella determina finale di conclusione della Conferenza dei Servizi;

Considerato, altresì:

- che la realizzazione delle ulteriori opere previste dalla SCIA e le modifiche all'assetto delle opere di urbanizzazione già autorizzate non sono contemplate nella convenzione originaria già sottoscritta ai fini del rilascio del PdC convenzionato;
- che per la realizzazione di quanto sopra, è necessario predisporre un apposito Addendum alla convenzione originaria senza sostituire la Convenzione già stipulata, di cui restano ferme ed impregiudicate tutte le clausole che non sono oggetto di modifica previste dall'istanza di SCIA;
- che la SCIA in variante al PdC è da intendersi condizionata alla stipula dell'addendum alla convenzione;
- che le norme vigenti consentono di modificare/integrare la convenzione originaria tramite atto di

addendum alla stessa, attraverso il quale l'amministrazione ed il privato vanno a sottoscrivere la volontà condivisa di addivenire a nuovi contenuti convenzionali nell'ottica del soddisfacimento del pubblico interesse relativamente alla realizzazione di nuove dotazioni territoriali o la modifica di quelle definite in convenzione;

- che la proposta di Addendum alla convenzione predisposta ed allegata al presente atto a farne parte integrante e sostanziale elenca gli ulteriori interventi aggiuntivi che la Società si propone di realizzare e disciplina tutte le prescrizioni e clausole volte ad assicurare la buona realizzazione delle infrastrutture e degli altri interventi citati nell'istanza di SCIA;
- che la realizzazione degli ulteriori interventi è a totale carico della Società Penelope senza nessun esborso da parte dell'Amministrazione comunale;
- che l'incremento di parcheggi pubblici, a servizio dei residenti della zona e in particolare degli abitanti di via Rebucci, così come il distanziamento della ciclabile dal confine ovest dell'area, risponde ai bisogni rilevati anche nell'ambito di numerosi incontri fatti tra il personale degli uffici e gli stessi abitanti;
- che in termini meramente patrimoniali, utilizzando i valori di cui alla Determina dirigenziale n. 1203 del 19/12/2024, l'incremento della dotazione di posti auto pubblici (pari a circa 12.000 euro) risulta vantaggiosa rispetto alla sottrazione della porzione di verde pubblico stradale per la realizzazione della cabina di trasformazione (pari a circa 4000 euro);

Ritenuto che la deliberazione di Giunta comunale di approvazione del presente addendum alla convenzione in essere tra il Comune di Carpi e la società Penelope srl, sottoscritta in data 04/12/2023 e registrata a Modena il 13/12/2023 al n. 31483 ed ivi trascritta in data 15/12/2023 ai n. 37065 e 26931, è in linea con l'atto consiliare n. 17 del 07/03/2024, con il quale il Consiglio Comunale ha delegato alla Giunta comunale la competenza all'approvazione degli schemi di convenzione relativi ai permessi di costruire convenzionati ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013;

Ritenuti, altresì, condivisibili i contenuti dell'Addendum alla Convenzione e i relativi allegati e ritenuto pertanto necessario procedere alla stipula dello stesso al fine di regolamentare ed eseguire le opere complementari necessarie in continuità ed integrazione alle dotazioni territoriali già realizzate;

Richiamati inoltre:

- l'art.14 del DPR 380/2001 e s.m.e i.;
- l'art. 19 bis della L.R. 15/2013 e s. m. e i.;
- l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 e s.m. e i.;

Dato atto:

- dell'allegato parere favorevole, espresso sulla presente proposta di deliberazione ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del TUEL, dal Dirigente del Settore S4, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- che la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE

di approvare i contenuti dello schema dell'atto di Addendum alla convenzione già sottoscritta in data 04/12/2023 e registrata a Modena il 13/12/2023 al n. 31483 ed ivi trascritta in data 15/12/2023 ai n. 37065 e 26931, disciplinante il Permesso di costruire n. 1420/2022 e successiva SCIA in variante n. 1437/2024, allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale;

di dare mandato al Dirigente del Settore S4-Pianificazione e sostenibilità urbana-edilizia privata, che interverrà nella stipula della suddetta convenzione, di apportare al testo finale eventuali modifiche non sostanziali che si dovessero rendere necessarie;

di dare atto, inoltre, che, al fine di garantire la trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, il presente provvedimento verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Carpi nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3-2013 n. 33 - *"Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni"*, come modificato dall'art. 43, comma 1) lettera b) del D.Lgs. N. 97 del 25/05/2016".

PROPONE INOLTRE

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000, al fine di procedere al più presto alla stipula dell'Addendum e permettere alla società Penelope S.r.l. di procedere alla realizzazione delle opere di cui alla SCIA n. 1437/2024 sopracitata.

ALLEGATI:

COPIA ADDENDUM ALLA CONVENZIONE

ALLEGATO ADDENDUM: ALL. B PLANIMETRIA

ALLEGATO ADDENDUM: ALL. C CRONOPROGRAMMA OPERE ESTERNE

TAVOLA GRAFICA: 01 - STATO LEGITTIMATO - TAV PLANIMETRIA PT

TAVOLA GRAFICA: 02 - STATO DI PROGETTO AREE ESTERNE DI URBANIZZAZIONE E CABINA ENEL

TAVOLA GRAFICA: 03 - STATO COMPARATIVO AREE ESTERNE DI URBANIZZAZIONE E CABINA ENEL

PROPOSTA N.
5271 del 14/04/2025

OGGETTO: Approvazione dell'addendum alla "Convenzione per il rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e degli artt. 19 bis e 20 della L.R. 15/2013 per la realizzazione di residenze in luogo di un fabbricato produttivo sito in Carpi (MO), via Tre Ponti, 9", ai fini della realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali extra comparto.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi degli Artt.49, comma 1 e 147-bis, comma 1 del T.U. n.267/2000, si esprime parere **FAVOREVOLE** per quanto attiene la regolarità tecnica della presente proposta.

15/04/2025

Il Responsabile del S4 - PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ
URBANA - EDILIZIA PRIVATA

PAVIGNANI RENZO

Documento originale informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r.445 del 28 Dicembre 2000 e del D.Lgs n.82 del 7 Marzo 2005 e norma collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 29/04/2025 al giorno 14/05/2025.

L'addetto alla pubblicazione
ALBORESI MAURO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☐

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 15/04/2025 decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del d.lgs. 267/00

☒

La Presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del d.lgs. 267/2000