

Deliberazione nr. 000210 del 07/10/2025

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativa frazionale di tipo B, area posta tra le Vie Remesina Esterna, Pavese e Via Verrini - comparto B9.

Nell'anno Duemilaventicinque il giorno Sette del mese di Ottobre 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	Si
2	LUGLI MARIELLA	Vice Sindaco	Si da remoto
3	ALBARANI GIULIANO	Assessore	Si
4	CALZOLARI TAMARA	Assessore	Si
5	MALVEZZI PAOLO	Assessore	Si da remoto
6	PEDRAZZOLI SERENA	Assessore	Si
7	POLETTI PAOLA	Assessore	Si da remoto
	Presenti N. 7	Assenti N. 0	

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

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

LA GIUNTA COMUNALE

RITENUTO di approvare la proposta iscritta all'ordine del giorno n. **6018** del **07/10/2025** avente ad oggetto: **“Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativa frazionale di tipo B, area posta tra le Vie Remesina Esterna, Pavese e Via Verrini - comparto B9.”**, 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. **6018** del **07/10/2025** avente ad oggetto: **“Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativa frazionale di tipo B, area posta tra le Vie Remesina Esterna, Pavese e Via Verrini - comparto B9.”**, 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 Sindaco
RIGHI RICCARDO

Il Segretario Generale
BRIZZI CLEMENTINA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativa frazionale di tipo B, area posta tra le Vie Remesina Esterna, Pavese e Via Verrini - comparto B9.

Premesso che:

- Il Piano Particolareggiato della "Zona di trasformazione: insediativa, frazionale di tipo B", situata nell'area di Fossoli di Carpi tra le vie Remesina Esterna, Cesare Pavese e il centro abitato (Ambito B/9, anche noto come comparto B9), è stato approvato con la Deliberazione Consiliare n°80 del 16 Aprile 2009;
- con successiva deliberazione consiliare n°79 del 16/06/2011, è stata approvata la Variante n°1;
- la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano è stata stipulata il 24 febbraio 2010 tra il Comune di Carpi, Andria Cooperativa di abitanti Soc. coop a r.l. e gli altri proprietari delle aree del comparto (mappali 374, 445, 446), con atto a ministero del Notaio Luigi Zanichelli con studio in Correggio (RE), repertorio n. 105318/26451. Successivamente, l'11 ottobre 2011, è stato stipulato un atto integrativo alla convenzione originaria, sempre a ministero del Notaio Zanichelli, repertorio n. 108223/28492;
- con atto di Compravendita del 11/10/2011, Pubblico ufficiale Zanichelli Luigi, Repertorio n. 108224, Nota presentata con Modello Unico n. 18596.1/2011 Reparto PI di Modena, in atti dal 24/10/2011, la cooperativa Andria Cooperativa di abitanti Soc. coop a r.l. (di seguito indicata come soggetto attuatore) è subentrata ai proprietari convenzionanti nella proprietà dei mappali 445 e 446;
- con atto di Compravendita del 28/03/2012, Pubblico ufficiale Manghi Maura, con studio in Correggio(RE) Repertorio n. 78607, Nota presentata con Modello Unico n. 7433.1/2012 Reparto PI di Modena, in atti dal 24/04/2012, il soggetto attuatore è subentrato ai proprietari convenzionanti nella proprietà del mapp.374;
- ai sensi dell'articolo 2 della convenzione urbanistica e dell'atto integrativo, i soggetti attuatori erano tenuti a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria del comparto entro la scadenza dei titoli abilitativi concessi, con riserva di eventuali proroghe per l'esecuzione dei lavori. Gli stessi inoltre avevano l'obbligo di attuare il piano particolareggiato entro dieci anni dalla firma della convenzione e di cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta, le opere di urbanizzazione realizzate;
- le opere di urbanizzazione del comparto B9 sono state eseguite con permesso di costruire n.1114/2011 Prot. 34563/2011 rilasciato il 02/08/2012 e successiva SCIA in variante n.253/2023 Prot.16182 del 06/03/2023 (tutti con validità nei tre anni successivi alla data di rilascio), in attuazione delle previsioni del piano particolareggiato approvato;
- in riferimento ai titoli edilizi sopra menzionati, non sono state richieste proroghe né presentate ulteriori istanze per il rilascio di titoli edilizi relativi alla realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria;

- in data 11/06/2024 con Prot. n.41420, è stata presentata SCIA in sanatoria avente n. 670/2024;
- le opere sono state eseguite dalla ditta Benassi S.r.l., avente come progettista e direttore dei lavori il geom.I.M. ;
- in data 12/07/2023 con Prot. n.46225/23, è stata presentata la SCEA n.856/2023 con la quale è stata comunicata la fine dei lavori delle opere realizzate con il P.d.C n.114/2011 e successive varianti , avvenuta in data 11/07/2023;
- con determinazione dirigenziale n. 938/2023 del 23/11/2023, è stato individuato il Dott. Ing. F. B., con studio a Modena, come tecnico professionista esterno incaricato del collaudo tecnico-amministrativo e funzionale finale delle opere di urbanizzazione primaria del suddetto comparto. Inoltre, con determinazione dirigenziale n. 939 del 23/11/2023, il Dott. Agr. P. N. C. è stato designato come collaudatore tecnico per le opere a verde di cessione, con tutte le incombenze previste dalla normativa vigente.

Premesso inoltre che a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione erano state prestate delle fidejussioni bancarie come di seguito descritte:

- fideiussione bancaria rilasciata da **CREDITO EMILIANO S.p.a.** a favore del Comune di Carpi n. **015-250028669** prestata in data 09/02/2010, contraente Andria S.c.r.l., con sede a Correggio in via S. Mussini n.9, dell'importo di €1.624.954,81, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona di trasformazione insediativa frazionale-comparto B9" trasmessa alla Tesoreria Com.le con O.I.A090113;
- fideiussione bancaria rilasciata da **CREDITO EMILIANO S.p.a.** a favore del Comune di Carpi n. **015-250028670** prestata in data 09/02/2010, contraente Andria S.c.r.l., con sede a Correggio in via S. Mussini n.9, dell'importo di €29.505,24, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione di sistemazione del verde pubblico del "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona di trasformazione insediativa frazionale - comparto B9" trasmessa alla Tesoreria Com.le con O.I.A090110;
- fideiussione bancaria rilasciata da **CREDITO EMILIANO S.p.a.** a favore del Comune di Carpi n. **015-250034447** prestata in data 11/04/2012, contraente Andria S.c.r.l., con sede a Correggio in via S. Mussini n.9, dell'importo di €62.960,00, a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione del "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della Zona di trasformazione insediativa frazionale- comparto B9" trasmessa alla Tesoreria Com.le con O.I.A090121;

Preso atto che, con comunicazione Prot.10999 del 13/02/2024, assunta agli atti di Aimag/Asretigas, era stata inoltrata richiesta di rilascio del benestare al conferimento delle reti agli enti competenti per la gestione;

Preso atto inoltre che:

- Con riferimento all'Art. 2, punto 6) della convenzione urbanistica n.rep. 105318/26451, il soggetto attuatore si impegnavano a: *"Progettare e realizzare, a propria cura e spese, quale opera fuori comparto, un tratto di pista ciclabile di collegamento all'attuale percorso ciclabile, tra l'incrocio di Via Martinelli fino al comparto B9, proseguendo in fregio alla Via Remesina Esterna e passando sul tombamento del canale, per una lunghezza totale di circa 240 metri."* Il progetto esecutivo, concordato con l'Ufficio competente, doveva essere presentato entro 180 giorni dalla stipula della convenzione.
- Il progetto esecutivo per la *"Realizzazione di una pista ciclabile su Via Remesina"* è stato formalmente acquisito agli atti con protocollo n. 39969 del 26 giugno 2021 e successivamente integrato con protocollo n. 65314 del 26 ottobre 2021. L'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo è avvenuta con Delibera di Giunta Comunale n. 212 del 16 novembre 2021,

ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) della Legge Regionale n. 15 del 30 luglio 2013. In seguito, con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 15 febbraio 2022, è stata approvata in linea tecnica anche la perizia di variante.

- La pista ciclabile è stata costruita a seguito del tombamento di un tratto di circa 240 metri del canale denominato **"Scolo Fossoli"**. Quest'operazione è stata eseguita in conformità con l'articolo 6 della Convenzione Urbanistica richiamata in premessa. Per tale intervento, è stata rilasciata l'Autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, protocollo n. 844 del 02/02/2012 ed è stato ottenuto il Conforme Avviso dalla Regione Emilia-Romagna, Servizio Tecnico dei Bacini degli Affluenti del Po, pervenuto con PG 2012.0238153 dell'11/10/2012;
- Con comunicazione in atti al Prot. n. 44660 del 26/06/2025 è stato rilasciato il benestare tecnico per il conferimento delle reti da parte di AS Retigas S.r.l.;
- Con comunicazione in atti al Prot. n. 44677 del 26/06/2025, è stato rilasciato il benestare tecnico per il conferimento delle reti da parte di Aimag Spa;
- Con atto n. rep. 8125/3060 del Notaio Chiara Malaguti del 10/04/2014, trasmesso con Prot. 52311 del 29/07/2025, è stata costituita servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica n. DH202069416, denominata "V. Verrini", identificata al Catasto Fabbricati al Fg. 35 mapp. 474 e le linee elettriche afferenti, servitù di maglia di terra e di passaggio.

Considerato che:

- le aree di sedime delle opere di urbanizzazione del comparto B9 di proprietà del soggetto attuatore da cedere al Comune di Carpi, descritte **nell'Allegato A)**, sono censite al Catasto Terreni ai fogli 35 e 36, come di seguito descritte, con l'indicazione della destinazione funzionale prevista nel P.P.:

Foglio	Particella	SUP. catastali mq	destinazione
35	531	3380	strada
35	532	181	parcheggio
35	533	209	parcheggio
35	534	589	parcheggio
35	536	592	pedonale
35	537	356	pedonale
35	538	290	parcheggio
35	541	210	parcheggio
35	542	380	strada
35	543	167	parcheggio
35	544	79	strada
35	545	882	verde pubblico
35	546	30	strada
35	547	33	strada
35	521	53	pedonale
35	522	637	verde pubblico
35	494	1837	verde pubblico
35	441	142	PAI
35	442	2453	PAI
35	514	1196	verde pubblico
36	109	179	pedonale
36	119	1577	strada

36	120	935	parcheggio
36	121	552	pedonale
36	122	2268	verde pubblico
36	123	871	pedonale
36	124	136	verde pubblico
36	125	178	strada
	TOTALE	20392	

- La superficie totale dell'area PAI, composta dai mapp.441 e 442, è di mq 2.595 > di 2.453 come indicato in convenzione;
- La superficie totale delle aree destinate a verde pubblico ed infrastrutture è pari a mq 17797>di 17281 mq, come indicato nella convenzione;
- A completamento delle aree di cessione, verrà ceduta l'area identificata al Catasto Fabbricati al **Fg.35 mapp.474** destinata a cabina elettrica.

Preso atto che:

- Il Dr. Ing. F. B., dopo aver acquisito la documentazione relativa al piano particolareggiato, ai titoli edilizi e alle prove su piastra eseguite dagli attuatori in Via Nomadelfia, Via Pavese e Via Verrini, con comunicazione in atti al Prot. 2928 del 15/01/2025, ha evidenziato lo stato del comparto riscontrato con i primi sopralluoghi effettuati ed ha delineato gli interventi necessari per risolvere alcune piccole problematiche relative alle finiture delle opere. In tale verbale si prende altresì atto delle richieste formulate dall'Ufficio Mobilità del Comune in atti al Prot. 53883 del 30/07/2024, concernenti alcune modifiche alla segnaletica stradale già installata, a cui è stato ottemperato così come attestato nella relazione del soggetto attuatore inoltrata con prot. n. 34602 del 16/05/2025 da parte del D.L. geom. I.M.;
- Il collaudatore ha consegnato, ad integrazione, il verbale di collaudo aggiornato in atti al Prot. n.39226 del 05/06/2025, poi integrato e sostituito con documentazione inoltrata in data 27/06/2025 con prot. n.44923 (contenente il collaudo sottoscritto dalle parti) e con prot. n.62783 del 19/09/2025, contenenti la relazione di collaudo e tutti i suoi allegati; il collaudatore ha consegnato il verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione, a conclusione di tutte le verifiche effettuate nel merito delle infrastrutture realizzate e delle opere integrative e di sistemazione realizzate su sua indicazione ed in ricevimento delle indicazioni fornite dai tecnici comunali competenti (sopralluogo congiunto segnaletica del 22/07/2024).

La certificazione prodotta attesta la conformità delle opere realizzate, asserendo che le **opere sono collaudabili**, come dichiarato, visto che :

- *la superficie di cessione risulta maggiore di quella indicata in Convenzione;*
- *i lavori sono stati eseguiti, sostanzialmente, secondo il progetto e le varianti approvate;*
- *i lavori sono stati eseguiti con i materiali indicati negli elaborati di progetto e posati in maniera idonea;*
- *la Direzione Lavori ha dichiarato in data 12/07/2023 la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto delle opere di urbanizzazione e la corretta e perfetta esecuzione a regola d'arte, con buoni materiali ed idonei magisteri, nel rispetto delle normative vigenti;*
- *l'impresa B. ha certificato in data 24/03/2023 la regolarità dei lavori nel rispetto degli obblighi contrattuali, dei documenti progettuali, nonché delle normative vigenti in materia di costruzioni, non presentando difformità o vizi di opera;*
- *per quanto non è stato possibile ispezionare o di difficile ispezione, la Direzione Lavori e l'Impresa esecutrice hanno dichiarato la perfetta rispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti, in particolare l'Impresa esecutrice dichiara non esservi difformità o vizi nelle opere realizzate;*

- *l'ente AIMAG/As-retigas ha rilasciato benestare tecnico per il conferimento reti gas, acqua e fognature;*
 - *il collaudatore, Dr. Agr. P.N.C., incaricato del collaudo delle aree di verde pubblico, ha eseguito diversi sopralluoghi e consegnato i verbali di sopralluogo n.1, in atti al Prot.n. 23453 del 02/04/2024, n.2, in atti al Prot. n.26745 del 15/04/2024, n.3 in atti al Prot.n.35246 del 21/05/2024 e n.4 in atti al Prot. n.52339 del 24/07/2024, in cui ha indicato tutte le carenze ed i difetti esecutivi riscontrati nella verifica delle opere realizzate e riportato tutte le indicazioni fornite per compensare le carenze riscontrate, sia nell'esecuzione che nel numero di esemplari piantumati;*
 - *il collaudatore del verde ha consegnato in data 11/11/2024, con Prot. n.78680/24, il collaudo funzionale e tecnico amministrativo delle opere di sistemazione paesaggistica e vegetazionale previste nell'attuazione del P.P. del comparto, subordinando l'acquisizione delle opere al patrimonio comunale, all'integrazione delle alberature piantumate in maniera non sufficiente rispetto agli indici di piano (nelle aree pubbliche mancavano n.66 alberi), con prescrizioni/indicazioni contenute nel verbale di collaudo;*
 - *a compensazione delle pendenze emerse in fase di collaudo del verde realizzato, citato al punto precedente, sono stati eseguiti dei sopralluoghi conclusivi da parte dei dipendenti del Settore S3 Ambiente Transizione Ecologica-Servizio Pian. Gestione Verde- Parchi, come indicato nel verbale redatto dal Servizio competente in atti al Prot. 21771/25, in merito al sopralluogo per la verifica delle dotazioni arboree e dello stato del verde svoltosi il 19/03/2025 alla presenza della D.L. arch. G. M., per conto del soggetto attuatore e dei tecnici comunali;*
 - *con comunicazione inviata ad Andria, in atti al Prot.n.24299 del 07/04/2025, sono state trasmesse le risultanze delle ulteriori verifiche effettuate, in cui sono stati riconosciuti come concorrenti allo standard n. 13 esemplari arborei interni ai lotti privati, come previsto da PdC OOUU. Sono altresì stati riconosciuti come concorrenti allo standard anche n. 3 esemplari preesistenti di Acer Negundi. Ne deriva che la dotazione mancante rilevata sia di 50 alberi, dei quali:*
 - 1. viene prevista e determinata la posizione/specie per n. 37 alberi, che saranno piantumati nel comparto e garantiti secondo gli adempimenti convenzionali (Fraxinus ornus, Malus floribunda, Quercus robur "fastigiata");*
 - 2. viene prevista la monetizzazione completa per n. 13 esemplari mancanti per un valore di 648,45 €/cad comprensiva di fornitura, posa, manutenzione e garanzia attecchimento.*
- Viene pertanto invitato il soggetto attuatore:*
- *a procedere alla messa a dimora delle alberature previste al punto 1 del precedente paragrafo in gg. 30 e di documentare l'avvenuto adempimento attraverso documentazione fotografica formalmente trasmessa;*
 - *a corrispondere il valore della monetizzazione prevista per n. 13 alberi, corrispondente ad un totale di 8.429,85 € iva esclusa;*
 - *con comunicazione in atti al Prot. n. 30485 del 30/04/2025, il soggetto attuatore ha trasmesso la relazione illustrativa e fotografica con cui si attesta l'esecuzione di tutti gli interventi dovuti riguardanti il verde pubblico e la ricevuta del pagamento dell'importo di **€8.429,85** a compensazione degli alberi che non sono stati messi a dimora.*

Preso atto che:

- *con comunicazione in atti al Prot. n.51771 del 28/7/2025, ai sensi dell'art.3 punto 8) della convenzione, è stata trasmessa la fideiussione postuma decennale, prestata da BPER Banca in nome e per conto di Andria S.C.R.L., n.18265641 del 07/07/2025 dell'importo di **€337.582,80***

(euro trecento trenta settemila cinquecento ottantadue/80) pari al 20% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria del comparto B9 con validità fino al **27/06/2035**;

- ai sensi dell'art.3 punti 13-14-15) dell'atto integrativo alla convenzione, la manutenzione delle aree di verde pubblico rimarrà a carico del soggetto attuatore per anni 7 dalla data di fine lavori, tranne per quanto riguarda le due corti verdi intercluse tra i lotti 11/12/13, che rimarrà in perpetuo gestita da un supercondominio che si costituirà tra i futuri proprietari delle abitazioni realizzate sui lotti prospicienti e relative aree di accesso;
- con comunicazione in atti al Prot. 51961 del 29/07/2025, è stata consegnata la fideiussione prestata in nome e per conto di Andria S.C.R.L. da UNIPOL Assicurazioni n. 96/205590502 a garanzia dell'esecuzione degli interventi manutentivi del verde pubblico dell'importo di **€70.227,26** (euro settantamila duecento ventisette/26) con scadenza **11/11/2031**, ai sensi dell'art.3 punto 15) dell'atto integrativo alla convenzione;
- con comunicazione in atti al Prot.n.52923 del 01/08/2025, presentata dal soggetto attuatore del comparto B9, Andria S.c.r.l. tramite il suo legale rappresentante B. L., è stata richiesta, in ragione della loro sostituzione con le fideiussioni indicate ai punti precedenti, lo svincolo delle fideiussioni prestate a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte con la convenzione urbanistica e il suo atto integrativo;
- con ordine di restituzione in atti al Prot. n.54571 del 08/08/2025, dato che le fideiussioni prestate coprono le restanti obbligazioni derivanti dalla convenzione, è stato disposto lo svincolo totale delle fideiussioni bancarie rilasciate da **CREDITO EMILIANO S.p.a.** a favore del Comune di Carpi **n. 015-250028669, n. 015-250028670, n. 015-250034447** con contraente Andria S.c.r.l. e sono stati consegnati al legale rappresentante gli originali delle fideiussioni prestate all'atto della stipula della convenzione iniziale.

Considerato che:

- I terreni di cui sopra risultano destinati dallo strumento urbanistico vigente a:
 - *“Piani in attuazione con convenzione in corso di validità” Art.3.12 lett.a)- ID.n.10 – Codice PRG B9-TR6 Norme PUG/ Dotazioni Territoriali – Parcheggi / Altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi Art. 4.3.2;*
 - *Attrezzature e spazi collettivi Art. 4.3.2 - TR6 – PUG / Infrastrutture viarie: Locale sia urbana che extraurbana (Tipo F);*
- *Aree per le politiche abitative pubbliche - Concorso della pianificazione territoriale e urbanistica alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa Art.4.6 - TR6 – PUG;*
- l'atto di presa in carico dei terreni di cui sopra da parte dell'Amministrazione Comunale sarà a carico del soggetto attuatore, come previsto dalla convenzione.

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” e ss.mm.;

Richiamate le fonti legislative, regolamentari ed amministrative, vigenti in materia;

Visti nello specifico :

- il Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma

Proposta di Delibera di GIUNTA nr. 6018 del 07/10/2025

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

intercomunale, approvato da parte del Consiglio Unione delle Terre d'Argine con delibera n.10 del 11/03/2024 ed approvato dal Consiglio Comunale di Carpi in data 07/03/2024 con delibera n.15 "Approvazione del Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine ai sensi dell'art. 46, comma 6 della L.R. n. 24/2017" entrato in vigore il 10/04/2024 data di pubblicazione sul BURERT, aggiornato ai sensi Art.37 L.R. n.24/2017;

- la Legge Regionale n°24 del 21/12/2017 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio e ss.mm.;
- Il PRG previgente approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 174 del 30/04/2002 e ss.mm.e ii.;

Richiamati i seguenti atti di pianificazione finanziaria:

- Delibera del C.C. n. 75 del 24/10/2024, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto il Documento Unico di Programmazione (DUP) SeS 2024/2029 – SeO 2025/2027e s.m.i.;
- Delibera di C.C. n. 99 del 23/12/2024 avente ad oggetto la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione SeS 2024/2029 – SeO 2025/2027e s.m.i.;
- Deliberazione di C.C. n. 100 del 23/12/2024 avente ad oggetto il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 ed i relativi allegati predisposti ai sensi del D. Lgs. n. 118/2011 e del D. Lgs. n. 267/2000e s.m.i.;
- Deliberazione di G.C. n. 258 del 23/12/2024 avente ad oggetto il Piano Esecutivo di Gestione 2025-2027 e s.m.i.;

Visto:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Dirigente del Servizio S4 - Pianificazione e sostenibilità urbana - Edilizia privata, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n.267/2000;
- il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio S5 - Patrimonio, Opere Pubbliche e Manutenzione della Città;
- il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE QUANTO SEGUE:

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

Di acquisire gratuitamente, a completamento degli obblighi di convenzione repertorio n. 105318/26451 ed atto integrativo alla convenzione originaria, repertorio n. 108223/28492, stipulati entrambi con atto a ministero del Notaio Luigi Zanichelli di Correggio, in attuazione del piano particolareggiato approvato con Deliberazione Consiliare n°80 del 16 Aprile 2009 e variato con successiva deliberazione consiliare n°79 del 16/06/2011, accorpandoli al demanio comunale, i terreni adibiti a opere di urbanizzazione (strada, pedonale, pista ciclabile e parcheggi, aree di verde pubblico.....), opere realizzate in forza del permesso di costruire U.T. n.1114/2011 Prot. 34563/2011 rilasciato il 02/08/2012 e successiva SCIA in variante n.253/2023 Prot.16182 del 06/03/2023, tutti intestati a :

ANDRIA - COOPERATIVA DI ABITANTI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA (CF 00430260356) sede in CORREGGIO (RE)

come di seguito descritti:

Foglio	Particella	SUP. catastali mq	destinazione
--------	------------	----------------------	--------------

35	531	3380	strada
35	532	181	parcheggio
35	533	209	parcheggio
35	534	589	parcheggio
35	536	592	pedonale
35	537	356	pedonale
35	538	290	parcheggio
35	541	210	parcheggio
35	542	380	strada
35	543	167	parcheggio
35	544	79	strada
35	545	882	verde pubblico
35	546	30	strada
35	547	33	strada
35	521	53	pedonale
35	522	637	verde pubblico
35	494	1837	verde pubblico
35	441	142	PAI
35	442	2453	PAI
35	514	1196	verde pubblico
36	109	179	pedonale
36	119	1577	strada
36	120	935	parcheggio
36	121	552	pedonale
36	122	2268	verde pubblico
36	123	871	pedonale
36	124	136	verde pubblico
36	125	178	strada
	TOTALE	20392	

per un totale di aree da cedere di **mq 20.392** in conformità a quanto disposto dalla convenzione urbanistica; a completamento delle aree di cessione verrà ceduta l'area identificata al Catasto Fabbricati al **Fg.35 mapp.474** destinata a cabina elettrica;

Di dare atto che:

- tutti i terreni sopra descritti sono destinati dal piano particolareggiato approvato, dalla successiva variante e dal PUG ad aree di standard urbanistici obbligatori e che gli stessi, ai sensi della convenzione urbanistica citata in premessa, descritti graficamente nella planimetria allegata (**Allegato A**), sono gravati da servitù di uso pubblico e che, pertanto, la loro cessione al patrimonio comunale è impregiudicabile ed indifferibile, in quanto beni destinati a pubblico servizio;
- si tratta di cessione delle opere di urbanizzazione del comparto B9 realizzate in forza della convenzione richiamata in premessa a completamento degli obblighi di convenzione;
- l'Amministrazione Comunale, dopo la stipula dell'atto notarile di acquisizione del terreno di sedime delle opere realizzate, prenderà in carico la manutenzione delle aree pubbliche per quanto di sua competenza, fermo restando che, come descritto

in premessa, la manutenzione delle aree di verde pubblico rimarrà a carico del soggetto attuatore per anni 7 dalla data di fine lavori (fino all'11/11/31), tranne per quanto riguarda l'area relativa alle due corti verdi intercluse tra i lotti 11/12/13, che rimarrà in perpetuo gestita da un supercondominio che si costituirà tra i futuri proprietari delle abitazioni realizzate sui lotti prospicienti e relative aree di accesso;

- il notaio incaricato per la stipula dell'atto di cessione individuato dal soggetto attuatore è il Notaio L. Zanichelli con studio in Correggio (RE).

Di accorpare al demanio comunale l'area destinata a strada, pedonali, piste ciclabili, parcheggi e verde pubblico, evidenziata con campitura grigia e gialla (strada parcheggi e pedonali), campitura ocra (pista ciclabile dentro e fuori comparto), campitura verde (verde pubblico) e campitura rosa (area PAI), come da estratto di mappa catastale, allegato A) al presente atto;

Di subentrare, per quanto di competenza per le opere realizzate, nelle servitù stipulate per l'attuazione del piano attuativo citate in premessa, in particolare per l'atto n. rep.8125/3060 del Notaio Chiara Malaguti del 10/04/2014, trasmesso con Prot.52311 del 29/07/2025,

Di dare atto che l'allegato A), 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 come aree comunali, ai sensi del Nuovo Codice della Strada e della L.R. 35/1994 e ss.mm. l'area che verrà acquisita e destinata ad infrastrutture stradali e nello specifico parcheggi, pedonali, aree verdi e la strada già denominata Via Nomadelfia con delibera G.C. n.173 del 28/10/2013 ed i prolungamenti delle Vie Verrini (già classificata come vicinale G.M. n.21/84 e C.C.n.396/1962) e Pavese (delibera C.C. n.136/66 e G.C. n.2330/91) già denominate;

Di dare mandato alla Dirigente Responsabile del Servizio S5 – Patrimonio, Opere Pubbliche Manutenzione della Città - Arch. Dott.ssa E. M. di stipulare l'atto di acquisizione in nome e per conto del Comune di Carpi, apportando, fatta salva la sostanza del negozio, tutte le rettifiche e/o correzioni che si rendessero necessarie;

Di dare atto che:

- successivamente all'acquisizione, come di consuetudine, si effettueranno le necessarie comunicazioni ai servizi comunali competenti, mediante la formale trasmissione digitale del rogito di acquisizione delle aree, lo stesso verrà trasmesso ad AIMAG, Asretigas e a tutti gli altri Enti eventualmente coinvolti e che la manutenzione delle aree che verranno cedute, come specificato in premessa, passerà in carico all'Amministrazione comunale;
- si assolve agli obblighi previsti dall'articolo 37, comma 1, lettera b) del D. Lgs. 33/2013 e dall'articolo 20, comma 1 del D.Lgs. 36/2023 e ss.mm. e ii. mediante la pubblicazione del presente atto sul sito internet dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Bandi di gara e Contratti;

PROPONE INOLTRE

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm., al fine di dar corso a tutti gli atti conseguenti alla seguente deliberazione.

PROPOSTA N.
6018 del 07/10/2025

OGGETTO: **Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativa frazionale di tipo B, area posta tra le Vie Remesina Esterna, Pavese e Via Verrini - comparto B9.**

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.

07/10/2025

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

PROPOSTA N.
6018 del 07/10/2025

OGGETTO: Acquisizione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Particolareggiato della zona di trasformazione: insediativa frazionale di tipo B, area posta tra le Vie Remesina Esterna, Pavese e Via Verrini - comparto B9.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

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 contabile della presente proposta.

07/10/2025

Il Responsabile del Settore Economico Finanziario

CASTELLI ANTONIO

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 14/10/2025 al giorno 29/10/2025.

L'addetto alla pubblicazione
ALBORESI MAURO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

☐

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 07/10/2025 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