

Elab. C

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL COMPARTO F 13 POSTO A CARPI TRA VIA DEGLI INVENTORI E VIA ZAPPIANO

Con la presente, fra:

1) il Comune di Carpi (MO), in persona del Responsabile dell'area Pianificazione del territorio, nato/a, il, in rappresentanza del Comune suddetto, in esecuzione alla Delibera del Consiglio Comunale n. del ;

2)

Bu

(MO), tra via degli Inventori e la via Zappiano;

3)

PA

PREMESSO CHE

- la _____ è proprietaria dell'area sita in Comune di Carpi (MO), tra via Degli Inventori e la via Zappiano, riportata al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 134, mappali 133 e 134, della superficie catastale complessiva di 29.332 mq e, come tale, dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- la _____ ha convenuto con un soggetto attuatore l'intervento sull'area in oggetto in forza di accordo sottoscritto in data 30 marzo 2021, e registrato il 7 aprile 2021 c/o l'Agenzia delle Entrate di Parma, Ufficio Territoriale di Fidenza, con il n. 207, serie 3, e, pertanto in forza di tale accordo, la società _____, in qualità di ulteriore soggetto attuatore si è impegnato a realizzare un immobile su detta area, da frazionare, e ad assumersi tutti gli oneri e gli obblighi per la parte di propria competenza, compresa la sottoscrizione della Convenzione;
- 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, come "Zona di Trasformazione direzionali-commerciali di Tipo F - Ambito F 13", con interventi regolati dall'art. 61 delle NTA come espressamente indicato all'art. 3) della presente convenzione;
- la _____ in qualità di proprietaria, con domanda in data 31 marzo 2021, in atti al Prot. Gen. n. 20991 del 1° aprile 2021, ha formulato manifestazione d'interesse, a seguito di Bando Pubblico, finalizzato alla presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata sulle aree di sua proprietà;
- l'Amministrazione Comunale di Carpi, con Deliberazione Consiliare n° 106 del 28 ottobre 2021, ne ha autorizzato la presentazione;
- il suddetto Piano Particolareggiato, concluso l'iter amministrativo è stato approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xxxxxxxx, esecutiva in data xxxxxxxx, e qui allegata;
- ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942, della L.r. 20/2000, come sostituita dalla L. r. 24/2017, il proponente deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste;

- ai sensi del comma 6 dell'art. 31 della L.R. 20/2000 e s.m.i. come disposto dall'art. 4, comma 4, lett. c) della L.R. 24/2017, contenente le obbligazioni da assumersi da parte dei Soggetti Attuatori per l'attuazione del Piano Particolareggiato in oggetto, si deve procedere alla traduzione in apposita convenzione e per la progettazione si fa espresso riferimento e agli elaborati di progetto, depositati in originale presso il Comune di Carpi;

PREMESSO INOLTRE CHE

- a seguito dell'Avviso Pubblico, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, giusta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 28 ottobre 2021, il Comune ha invitato la _____ a presentare il "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata" sull'area denominata Ambito F13 entro e non oltre il 31 dicembre 2021;
- la _____ nel rispetto della Deliberazione Consiliare 106/2021 ha presentato istanza in data 21.12.2021 - Prot. 77897-77900, nei termini della L.r. 24/2017, specifica richiesta per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'Ambito F13;
- a seguito di istruttoria tecnica il piano è stato depositato a libera visione per sessanta giorni interi e consecutivi a far data dal 14/07/2022 al 12/09/2022, durante i quali chiunque interessato ha potuto prenderne visione e presentare eventuali osservazioni;
- a seguito del deposito e pubblicazione degli atti costituenti il piano particolareggiato, si è proceduto con la richiesta di parere agli enti interessati;
- sono stati acquisiti agli atti i seguenti pareri:
 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 04/04/2023 verbale n° 7, in atti al prot. 23784 del 05/04/2023, parere favorevole con condizioni;
 - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente dell'Emilia Romagna in atti al Prot. n. 61870 del 24/09/2022, come integrato in data 21/12/2022 Prot.n. 83293, con il quale l'Agenzia esprime *parere favorevole con osservazioni e prescrizioni* da tenere in considerazione nell'ambito della progettazione esecutiva;
 - Azienda Unità Sanitaria Locale in atti al Prot. n. 81786 del 14/12/202, con il quale l'Azienda esprime parere favorevole con prescrizione;
 - Atto del Presidente della Provincia di Modena n. 94 del 05/05/2023, in atti al prot. 29981 del 06/05/2023, con il quale si sollevano osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;
 - Settore S5 - Opere Pubbliche - Manutenzione della Città - Servizio Infrastrutture del Comune di Carpi in atti al Prot. 23677 del 04/04/2023, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase esecutiva ;
 - Settore S3 Ambiente – Transizione Ecologica:
 - Servizio qualità Ecologico-Ambientale del Comune di Carpi prot. 31066 del 11/05/2023 parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase di progettazione/esecutiva;
 - Servizio Pianificazione Gestione Verde – Parchi del Comune di Carpi prot. 31440 del 12/05/2023, parere favorevole con prescrizioni da attuarsi in fase di progettazione/esecutiva;
- la _____ su richiesta dei servizi tecnici ha inoltrato successivamente diverse integrazioni alla proposta progettuale di piano iniziale, in recepimento e adeguamento alle prescrizioni tecniche dettate dagli enti competenti precedentemente richiamati, di cui l'ultima pervenuta in data prot.... adeguata e conforme alle prescrizioni richieste e oggetto di approvazione definitiva;

VISTI

- la L. 17.8.1942 n. 1150 e ss.mm.ii, nonché la L.R. 24/2017;

RITENUTO

di procedere alla traduzione degli impegni e degli oneri che debbono disciplinare l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato Ambito F13;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Premesse

1. Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le due parti presenti che rispettivamente per brevità verranno di seguito denominate "il Comune" e "l'Attuatore s.r.l."; con l'impegno di questi ultimi ad assumere a proprio e completo carico tutti gli obblighi di seguito specificati per sé, eventuali successori e aventi causa, si conviene e si stipula fra il Comune e l'Attuatore R e/o S, singoli o in comune, quanto segue.

ART. 2 - Elaborati del piano

1. La presente convenzione regola i reciproci rapporti e obbligazioni tra il Comune e "l'Attuatore s.r.l." in ordine alla progettazione, realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Particolareggiato, secondo gli elaborati di cui al comma successivo.
 - Il piano attuativo è composto dagli elaborati grafici e relazioni tecniche, come elencati e approvati con deliberazione della Giunta Comunale del n., **di seguito** richiamati:
 - Tav. 1. Inquadramento urbanistico e Catastale;
 - Tav. 2. Rilievi planoaltimetrici e profili - Stato di fatto. 1:1.000;
 - Tav. 3. Rilievo fotografico e punti di vista;
 - Tav. 4. Planimetria generale di progetto. 1:500
 - Tav. 5. Planimetria generale di progetto con quote planoaltimetriche e sezioni.
 - Tav. 6. Planimetria di progetto con coordinamento degli altri comparti limitrofi.
 - Tavola 6 bis - connessioni ulteriori con il tessuto edilizio circostante
 - Tav. 7. Planimetria di progetto con individuazione: VP, VC, SE.
 - Tav. 8. Planimetria di progetto: aree di cessione e tabella parametri urbanistici.
 - Tav. 9. Planimetria di progetto con schema reti (sottoservizi: fognature, rete idrica, elettrica e gas).
 - Tav. 10. Rendering.
 - Elab. A. Relazione illustrativa generale;
 - Elab. B. Norme Tecniche di Attuazione del Comparto;
 - Elab. C. Schema di Convenzione;
 - Elab. D. Preventivo di spesa (CME) per le opere di urbanizzazione (VP e VC);
 - Elab. E. Relazione geologica, geotecnica e sismica.
 - Elab. F1. ValSAT - Rapporto Ambientale.
 - Elab. F2. ValSAT - Sintesi non Tecnica.
 - Elab. G. Relazione Economico-finanziaria (art. 38, c. 2, lettera c, LR 24/2017).
 - Elab. H. Relazione Valutazione impatto acustico.

Elab. I. Relazione idraulica ai sensi della Direttiva Regionale (DGR 1300/2016 **ART. 3** - Rispetto del PRG.

Elab. L. Relazione tecnico-illustrativa "Allacciamenti privati di fognatura acque meteoriche e nere" con relative Tav. 01, Tav. 02 e Tav. 03.

Elab. M. Relazione sostenibilità energetica.

2. L'Attuatore del Piano Particolareggiato si impegnano per sé, e propri aventi causa, secondo quanto indicato al successivo art. 5, a realizzare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. xx del xxxxxx, e redatto nel pieno rispetto del vigente P.R.G.:

Art. 61 Zone di trasformazione direzionali-commerciali (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, U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U3/1; U3/2;U3/3; U3/4; U3/5; U3/6; U3/7; U6/1;U6/2

Usi regolati: fino a 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 nei limiti e con le modalità stabilite nel successivo art. 5, punto 28.

3. Per l'insediamento di destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel Piano approvato, ovvero per struttura ricettiva alberghiera (uso U6/1) di cui all'art. 6, saranno considerate Variante sostanziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e, come tale, sottoposte a ulteriori valutazioni di sostenibilità a carattere ambientale e territoriale.

Art. 4 - Disposizioni preliminari e obbligo generale

1. L'Attuatore s.r.l. assumono gli oneri che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestati con appositi atti certificativi.
2. Solo qualora "l'Attuatore s.r.l." proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree, oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da questi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
3. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dall'Attuatore R e S non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee

garanzie in sostituzione; in tal caso gli obblighi da questi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.

Art. 5 - Obblighi e prescrizioni

1. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000, così come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L.R. 24/2017, "l'Attuatore s.r.l.", per sé e propri aventi causa, si obbligano a:
 - a) realizzare e cedere gratuitamente, l'area destinata a VP/Bosco Climax per un totale di 20.511 mq. costituita da 11.732,80 mq come da indice di cessione previsto dal PRG vigente, più un'ulteriore superficie pari a 5.866,40 mq di VC, oltre alla cessione di ulteriore superficie VP per 2.911,80 mq individuate al Foglio 134, mappale 134 (Tav. 7);
 - b) mettere a dimora delle essenze arboree e arbustive (Tav. 4), in rispetto a quanto previsto dagli indici di PRG Alberi n. 235 (234 da PRG) e Arbusti n. 355 (351 da PRG) per complessivi 590 esemplari (5 esemplari in più);
 - c) realizzare e cedere il marciapiede lungo la via Zappiano, in proseguimento al tratto esistente fino a ricongiungersi a quello in prossimità della rotonda di via delle Trecciaiole per dare continuità al percorso pedonale. Tale intervento avverrà contestualmente a quanto previsto alla successiva lettera f). La predisposizione degli elaborati esecutivi saranno redatti nel rispetto delle "Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano". Il marciapiede, sarà dotato di illuminazione pubblica così come indicato nella Tav. 4;
 - d) realizzare e cedere un parcheggio pubblico a pettine, lungo la via Zappiano, per complessivi 22 posti auto che, rapportati allo standard di legge, assommano a 550 mq (22 PA x 25 mq). Il parcheggio sarà dotato di specifica segnaletica verticale e orizzontale e realizzato secondo le "Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico e arredo urbano";
 - e) realizzare un attraversamento pedonale lungo la via Zappiano, quale prosecuzione dello stradello di attraversamento, da collegarsi con il pedonale esistente sul lato opposto della strada. Tale attraversamento pedonale sarà rialzato in asfalto con la funzione di dissuasore di velocità per la tutela dei pedoni e secondo le linee guida comunali già citate ai commi precedenti;
 - f) monetizzare la quota parte dei parcheggi di urbanizzazione primaria non realizzati e pari a 10 posti auto di P2 per un importo pari a 39.182,00 Euro, in quanto si utilizzano i parcheggi di urbanizzazione primaria eccedenti già realizzati e presenti in zona ed a servizio dell'intero ambito che gravita tra Via Zappiano e Via degli Inventori; l'importo dovrà essere versato in sede di rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione;
 - g) effettuare un intervento di compensazione ambientale consistente nella *de pavimentazione* (de paving) del tratto stradale iniziale residuale di Via Zappiano, all'incrocio con via degli Inventori per una superficie di circa 200 mq, salvo esatta misurazione in fase esecutiva, per un importo stimato pari a Euro 21.880,00;
 - h) rispettare le tempistiche indicate nella Relazione Economico-finanziaria (Elab. G.) di cui al punto 5. Cronoprogramma (Tabella n. 5);
2. Il frazionamento dell'area da cedere di cui al Foglio 134, mappale 134 di 20.511 mq, di cui alla precedente lettera a), è già stato redatto e approvato dal competente Ufficio del Territorio di Modena a cura e spese dell'Attuatore Rustichelli e/o loro aventi causa, e allegato al presente atto. All'interno di tale area sarà ricavato il parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 5.04 delle NTA del PRG vigente.

3. Il lotto indicato al Foglio 134, mappale 133 di 8.821 mq, redatto e approvato dal competente Ufficio del Territorio di Modena a cura e spese dell'Attuatore Rustichelli e/o loro aventi causa, e allegato al presente atto, è destinato alla realizzazione del Motel.
4. Le opere di cui alla lettera b) del precedente comma 1, devono comunque essere completate prima della scadenza della convenzione, indipendentemente dall'agibilità del Motel che può avvenire anche alla conclusione dell'intervento e, comunque, nel periodo di validità dello specifico titolo edilizio e/o secondo quanto descritto ai successivi Artt. 12 e 14.
5. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000, così come previsto dall'art. 4, comma 4, lett. c, della L.R. 24/2017, l'At s.r.l., per sé e propri aventi causa, si impegna a:
 - a) rispettare le tempistiche indicate nella relazione economico-finanziaria di cui al punto 5. Cronoprogramma, Tabella 5 e, rispettivamente, entro tre anni dal rilascio del Permesso di Costruire la realizzazione del Motel e, prima dell'agibilità, la sistemazione di via Degli Inventori (a seguito degli allacciamenti), nonché la realizzazione delle opere di cui all'art. 5 comma 1.
 - b) realizzare sulle aree esterne all'ambito, rese disponibili dal Comune, in conformità al Permesso di Costruire rilasciato, gli allacciamenti alla viabilità esistente nel tratto di penetrazione da via Degli Inventori, in conformità agli elaborati di cui all'Art. 2 e, nello specifico, quelle individuate nella Tav. n. 8 e, comunque, secondo le prescrizioni dei gestori delle reti;
 - c) Ai sensi dell'art. 4, comma 5) della L.R. 24/2017, la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge regionale 24/2017, ossia entro il 31/12/2023; trascorso tale termine il piano particolareggiato e la presente convenzione perderanno la loro efficacia.

Art. 6 - Realizzazione delle opere aggiuntive e compensative

1. Il Comune, con il presente atto, autorizza i convenzionati s.r.l. a occupare le aree di futura cessione e acquisizione al demanio comunale e/o le aree stradali di proprietà comunale per quanto strettamente necessario alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, aggiuntive e compensative, in conformità ai singoli e rispettivi Permessi di Costruire, senza oneri per occupazione del suolo pubblico, e quelle necessarie alla sistemazione, e/o all'implementazione, del verde esistente in base al progetto presentato, e concordato con il Comune stesso.
2. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato da parte dei singoli Attuatori, ognuno per le specifiche competenze, allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE), o allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) per la necessaria vigilanza in corso d'opera.
3. La società si impegna a osservare le prescrizioni contenute nei pareri emessi dai gestori delle reti sui sottoservizi nel corso dell'istruttoria del Permesso di Costruire e a quelle che saranno impartite dal Comune, durante la realizzazione dei lavori, per l'eventuale salvaguardia del traffico e del patrimonio stradale.
4. I Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare le seguenti opere aggiuntive, quali ulteriori dotazioni territoriali di completamento a quelle già presenti in prossimità all'area d'intervento, nel rispetto delle prescrizioni tecniche dettate dai Servizi tecnici e finalizzate alla tutela dei pedoni e dei residenti della zona. Nel rispetto dei valori stabiliti con Determinazione Dirigenziale n. 1101 del 28/12/2022 avente a oggetto "Monetizzazione parcheggi di Urbanizzazione primaria - pertinenza - Verde pubblico", gli importi conseguenti alla realizzazione delle ulteriori opere risultano essere le seguenti:
 - a. € 21.941,87 (140 mq x 156,72762 €/mq) per proseguimento del marciapiede esistente fino alla rotonda di via delle Trecciaiole;

- b. € 2.400,00 (20 mq x 120 €/mq) per dosso/dissuasore quale attraversamento pedonale su via Zappiano, compresa segnaletica e raccordo/sistemazione con pedonale esistente sul lato opposto;
- c. € 6.200,00 (3 x 2.067 €) per realizzare l'illuminazione pubblica su via Zappiano;
- per una somma complessiva pari a 30.541,87.
5. L'importo per la realizzazione delle opere aggiuntive potrà essere oggetto di scomputo del Contributo di Costruzione per le sole voci afferenti agli oneri di Urbanizzazione primaria (U1). La quota sul costo di costruzione è sempre esclusa dallo scomputo.
6. Quanto all'intervento di de-pavimentazione per un importo stimato pari a € 21.880,00 (200 mq x 109,40 €/mq), quale opera extra comparto, sarà a totale carico dei Soggetti Attuatori, poiché trattasi di una misura di compensazione e riequilibrio ambientale, come tale, nel rispetto delle Disposizioni stabilite dalla DAL 186/2018, non può essere oggetto di scomputo dal contributo di costruzione.
7. Gli Attuatori s'impegnano a osservare, nel corso della realizzazione delle opere, tutte le vigenti norme in tema di sicurezza per l'esecuzione dei lavori sulla strada in presenza di traffico nonché le altre leggi e normative regolanti la materia che, pur non allegate al presente atto, gli Attuatori dichiarano di conoscere e osservare.

Art. 7 - Affidamento dei lavori

1. Le opere oggetto della presente convenzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria strettamente funzionali all'intervento di trasformazione del territorio, di importo inferiore alla soglia comunitaria. Pertanto, ai sensi del combinato disposto degli articoli 36 comma 4 D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001, nonché in conformità a quanto indicato al punto 2.2 delle Linee guida ANAC n. 4 di attuazione del D.Lgs. 50/2016, sono eseguite direttamente dal titolare del Permesso di Costruire, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione oppure da soggetto in possesso dei suddetti requisiti scelto dal titolare stesso e non trova applicazione il Nuovo Codice dei Contratti.
2. Gli Attuatori dovranno comunque applicare la L. 136/2010 inerente la tracciabilità dei flussi finanziari, acquisire il CIG (Codice Identificativo di Gara) e versare all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) il contributo dovuto.

Art. 8 - Coordinatore della sicurezza

1. Gli Attuatori devono nominare il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, che assumeranno gli obblighi di cui al D.Lgs. 9/4/2008 n. 81 e ss.mm.ii. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità.

Art. 9 - Direzione lavori e collaudo

1. I Soggetti Attuatori s'impegnano a presentare richiesta di nomina del collaudatore entro trenta giorni dall'approvazione del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione, così da consentire il collaudo anche in corso d'opera. Il medesimo Soggetto Attuatore dovrà dare comunicazione scritta al Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere di cui richiede il collaudo, allegando:
- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune distinti fra verde pubblico, parcheggi e ulteriori dotazioni territoriali e ambientali;
 - le dichiarazioni di conformità e tutta la documentazione di legge delle opere necessarie per il successivo collaudo;
 - tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

2. Il Comune, in virtù dei propri poteri di sorveglianza e controllo nella realizzazione delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione, può, in qualsiasi momento, procedere a verifiche ispettive riguardanti l'andamento dei lavori e l'operato dei soggetti coinvolti nella realizzazione.
3. Poiché l'importo dei lavori come risultante dal quadro economico allegato alla richiesta di Permesso di costruire è inferiore a € 1.000.000,00, ai sensi dell'art.102 comma 2 del Codice degli Contratti pubblici, il collaudo tecnico-amministrativo è sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori.
4. Il certificato di regolare esecuzione delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori e trasmesso al Comune per la relativa approvazione entro 15 giorni dalla sua redazione.
5. Dopo l'ultimazione dei lavori e ancor prima del rilascio del certificato di regolare esecuzione il Comune, per motivi di pubblico interesse, ha facoltà di prendere in consegna le opere eseguite, redigendo apposito verbale sottoscritto dalle parti.
6. A lavori eseguiti, e dietro richiesta dei Soggetti Attuatori, il Comune, verificata la perfetta esecuzione degli stessi, prenderà in carico con atto notarile le aree e opere realizzate 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 e contestuale presentazione della garanzia assicurativa di cui all'art. 10 comma 5, successivamente alla stipula dell'atto di acquisizione delle aree e delle opere di urbanizzazione, l'Amministrazione Comunale libererà le garanzie fideiussorie prestate.
7. Dopo il certificato di regolare esecuzione sono fatte salve le garanzie e obblighi disciplinati dagli artt. 1167, 1168, 1169 del codice civile, entro i limiti ivi contenuti.
8. Ogni onere concernente la Direzione dei Lavori e il certificato di regolare esecuzione è a carico dell'Attuatore.

Art. 10 - Garanzie

1. A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi assunti, i Soggetti Attuatori, in sede di sottoscrizione della presente convenzione, consegneranno le seguenti garanzie finanziarie.
 - a. fidejussione di € 117.528,08 (euro centodiciasettemilacinquecentoventotto,08) pari alla spesa prevista per la realizzazione del Verde Pubblico/Bosco Climax di cui all'Art. 5, comma 1, lett. a) - b) (compresi gli oneri per la sicurezza, imprevisti 10% e IVA 10%), risultante dal Quadro Economico (Preventivo di spesa, Elab. D) allegato al presente atto;
 - b. fideiussione complessiva di € 91.797,67 (euro novantunmilasettecentonovantasette,67) data dall'importo di € 69.917,67 (euro sessantanovemilanovecentodiciasette,67) pari alla spesa prevista per la realizzazione delle opere di cui all'art. 5, comma 1, lett. c) - d) - e), compreso gli oneri, così come risultante dal quadro economico (Preventivo di spesa, Elab. D) e dell'importo di € 21.880,00 (euro ventunmilaottocentottanta,00) a garanzia dell'intervento di de-pavimentazione di Via Zappiano, di cui all'art. 5 comma 1, lett. g;
 - c. fideiussione dell'importo di € 39.182,00 a garanzia della somma di cui all'art. 5, comma 1) lett. f). Tale fideiussione verrà svincolata al pagamento dell'importo in sede di rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione;
 - d. fidejussione di importo di € 58.476,90 (euro cinquantottomilaquattrocentosettantasei,90) pari alla spesa prevista per realizzare gli allacciamenti alla viabilità esistente, nel tratto di penetrazione da via Degli Inventori, e al suo ripristino a regola d'arte;
2. La fidejussione, emessa da primaria compagnia assicurativa o da istituto bancario riconosciuto come soggetto legittimato dalla Banca d'Italia. Le fideiussioni relative alle opere da realizzare,

non dovranno avere durata inferiore alla validità del piano particolareggiato, a far data e con efficacia dalla stipula della presente convenzione, e contenere 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 dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione. La predetta disposizione dovrà essere contenuta esplicitamente nelle clausole delle polizze fideiussorie.

3. Le polizze fideiussorie su richiesta del Soggetto Attuatore e previo assenso del Comune nonché verifica dell'esecuzione delle opere o parti di esse, potranno essere svincolate a scalare proporzionalmente alla realizzazione dei lavori e comunque fino ad un massimo del 50% dell'importo iniziale. Lo svincolo del restante 50% avverrà esclusivamente alla cessione delle aree e opere realizzate.
4. All'atto del collaudo e conseguente presa in carico delle opere di urbanizzazione primaria i proprietari convenzionanti, o loro aventi causa, si obbligano a costituire una adeguata garanzia fideiussoria (bancaria od assicurativa) indennitaria decennale a favore dell'Amministrazione Comunale (in analogia a quanto previsto dall'art.103 punto 8 del D.Lgs. n.50/2016) a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% (venti per cento) dell'importo delle opere eseguite su tutto il comparto, come risultante dei computi metrici allegati ai progetti esecutivi.
5. A ulteriore garanzia della tempestiva esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, l'Amministrazione Comunale si riserva di accettare la segnalazione di conformità edilizia e l'agibilità del Motel soltanto a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5, comma 1.
6. In caso di inadempienze agli obblighi assunti dai Soggetti attuatori e riportati nella presente convenzione il Comune procederà ai sensi delle disposizioni riportate nel successivo art. 15.

Art. 11 - Scomputo oneri di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente al Comune, oggetto della presente convenzione, sono realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei termini indicati ai successivi commi.
2. L'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria, costituite dal parcheggio, dal verde pubblico, oltre le opere aggiuntive (marciapiedi e dosso dissuasore) assommano a **€ 187.445,75** (euro centottantasettemilaquattrocentoquarantacinque,75) + IVA così distinte:
 - a) realizzazione del parcheggio, dei marciapiedi, con raccordo a quelli esistenti sia a est che a ovest dell'area, e del dosso dissuasore con collegamento a sud del marciapiede sulla via Zappiano, per **€ 69.917,67** (euro sessantantanove milanovecentodiciassette,67) + IVA;
 - b) realizzazione del verde/bosco pubblico su area ceduta gratuitamente, per **€ 117.528,08** (euro centodiciassettemilacinquecentoventotto,08) + IVA al 10%.
3. Ai sensi del punto 6.1.3 della DAL Regione Emilia Romagna n. 186 del 20.12.2018, "l'Attuatore s.r.l." porteranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria gli importi previsti per la realizzazione del verde pubblico, del parcheggio di urbanizzazione primaria e delle opere aggiuntive, escluso l'importo previsto per l'intervento di compensazione ambientale di de-pavimentazione. Tale possibilità è ammessa perché i Soggetti Attuatori procederanno alla realizzazione diretta delle opere.
4. È comunque esclusa dallo scomputo la quota sul costo di costruzione (QCC) a carico di _____ per la realizzazione del motel.

6. Qualora, per necessità di rendere funzionale l'ambito debbano essere eseguiti ulteriori lavori non previsti dal progetto di cui all'Art. 5, l'Attuatore s'impegna a eseguirli prima del rilascio dell'agibilità del fabbricato convenendo che i lavori aggiuntivi richiesti dal Comune e/o dai gestori delle reti, non potranno generare oneri aggiuntivi superiori al 5% del valore complessivo delle opere sopra descritte rispetto al computo metrico estimativo (Preventivo di spesa Elab. G).
7. Il Comune s'impegna alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla conservazione e all'esercizio di tali opere soltanto quando esse siano state regolarmente costruite secondo i rispettivi Permessi di Costruire rilasciati e una volta che saranno prese in carico dallo stesso, senza alcun compenso e comunque entro il termine di 90 (novanta) giorni a decorrere dalla data di collaudo delle opere. In questo periodo la manutenzione delle aree e delle opere pubbliche, resterà a carico di ciascun Attuatore e/o loro aventi causa. 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. Tutte le spese relative al collaudo e al successivo atto di acquisizione sono poste a carico dei Soggetti Attuatori ();
8. A cedere gratuitamente al Comune, entro 90 giorni dall'ottenimento del collaudo favorevole delle opere pubbliche sopra richiamate, le opere eseguite sulla superficie complessiva di mq 20.511,00 destinate a verde/bosco pubblico (VP); meglio descritte nella Tav. 7 del Piano Particolareggiato e in base ad apposito Permesso di Costruire rilasciato dall'Amministrazione Comunale e conforme al progetto approvato e/o modificato per esigenze del Comune o degli Enti preposti alla gestione dello stesso. Ai sensi dell'art. 5.04 delle NTA del PRG vigente, nel VP sono stati considerati i parcheggi pubblici per 22 posti auto (PA) pari a mq 550, così come da standard, e mq 140 per la realizzazione del proseguimento del marciapiede esistente posto su via Zappiano sia nella parte a Est che a Ovest dell'area di proprietà.

Art. 12 - Prescrizioni tecniche da osservarsi in fase esecutiva

1. Il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria nonché del Motel terrà conto delle prescrizioni e/o suggerimenti formulati dal Comune di Carpi, dalla Provincia di Modena, nonché dagli Enti come ARPAE e AUSL per l'intervento edificatorio, per cui la Tav. 4 contiene ingombri e dimensioni indicative e le scelte progettuali saranno comunque coerenti con le "Norme Tecniche di Attuazione del Comparto" (Elab. B.) e le NTA del PRG.
2. gli elaborati progettuali/Relazioni tecniche a corredo del PdC dovranno rispondere alle prescrizioni tecniche dettate dagli enti competenti di cui al comma 1 precedente, nello specifico:
 - quanto alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria:
 - gli interventi dovranno essere realizzati secondo le "Linee guida comunali per la costruzione di infrastrutture stradali, impianti di illuminazione pubblica, opere di verde pubblico ed arredo urbano";
 - i lavori dovranno essere eseguiti secondo le disposizioni contenute nel Regolamento tecnico per l'esecuzione di scavi e ripristini su suolo pubblico nell'ambito del territorio comunale, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 20/07/2017;
 - a garanzia del corretto attecchimento degli alberi e arbusti di nuovo impianto all'interno dell'area verde a bosco pubblico si dovranno valutare in fase di progetto esecutivo punti di presa acqua equamente distribuiti così come già indicati nella Tav. 4;
 - la progettazione esecutiva dell'intervento del bosco dovrà prevedere dettagliata relazione redatta da professionista specializzato sulla "Definizione e scelta delle specie arboree e arbustive" in relazione al duplice scopo dell'area destinata a essere completamente esondabile in relazione al rischio idraulico;
 - eventuali piste ciclopedonali siano di larghezza minima pari a 3 m e che nei parcheggi di progetto che hanno in testa la pista ciclopedonale sia predisposto un cordolo fermaruote.

- Quanto alla realizzazione del Motel:
 - che l'area verde di pertinenza del motel vengano correttamente illuminati (con pali h. 4 metri) in modo da non lasciare aree poco visibili e buie che favorirebbero la frequentazione da parte di malintenzionati;
 - che il parcheggio di pertinenza del motel preveda attraversamenti pedonali sicuri, rilevati e ben visibili;
 - che il parcheggio del motel sia dotato di impianto di illuminazione che segua i nuovi tragitti in modo da non lasciare aree poco visibili e buie. Si rammenta il rispetto della normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla DGR 1548/2020 e ss.mm.ii;
 - per quanto riguarda gli aspetti acustici, si condivide quanto osservato e prescritto da Arpae nel parere agli atti. In particolare si condivide la necessità, in fase di progettazione esecutiva, di prevedere la localizzazione degli impianti all'interno di idonei vani tecnici e non in ambiente esterno;
 - individuare misure per ottimizzare le prestazioni energetiche dell'edificio oltre i requisiti richiesti dalla DGR 1548/2000 e ss.mm.ii., mediante, ad esempio, una progettazione integrata che tenga conto degli orientamenti ottimali dell'edificio per sfruttare gli apporti solari gratuiti, che individui il corretto posizionamento degli impianti, che preveda l'installazione di sistemi di riscaldamento asserviti a pompa di calore aria/acqua alimentati da impianto fotovoltaico con accumulo, ecc.;
 - per quanto riguarda gli aspetti connessi al sistema idrico sarà opportuno individuare sistemi che consentano di massimizzare il riutilizzo ad usi non potabili compatibili delle acque meteoriche e delle acque grigie (es. irrigazione aree esterne, reti duali dedicate all'alimentazione delle cassette WC e all'utilizzo, previo trattamento, delle acque grigie, ecc.), con contestuale riduzione degli apporti residui da laminare/scaricare;
 - per quanto riguarda gli aspetti connessi alla gestione dei rifiuti, si conferma la necessità, in fase di progettazione esecutiva, di concordare con il gestore del Servizio Rifiuti, AIMAG S.p.A., l'individuazione di idonei spazi all'interno delle pertinenze private ove posizionare i contenitori per il conferimento dei rifiuti, in modo da evitare che gli stessi siano permanentemente collocati su area pubblica; l'individuazione di tali spazi, in ogni caso, dovrà essere effettuata in modo da garantire un adeguato decoro dell'area di pertinenza, la piena accessibilità ai mezzi/operatori addetti alla raccolta e l'assenza di conflitti con il vicinato.
- Per quanto non espressamente riportato si rimanda ai singoli pareri allegati alla presente convenzione a farne parte integrante e sostanziale.

Art. 13 - Modifiche al progetto e al Piano Particolareggiato

1. Non comporteranno necessità di modifica al Piano e, conseguentemente alla presente convenzione:

- variazioni al progetto delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie in corso di realizzazione per esigenze tecniche o per espressa volontà del Comune e/o dei gestori delle reti;
- modifiche al progetto di sistemazione dell'area verde/bosco ceduta per richieste specifiche e motivate da parte del Comune o del soggetto gestore delle reti in accordo con il Comune stesso;
- presentazione di varianti, per la realizzazione del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, comunque nel rispetto dei parametri del Progetto di cui alle **Tavv. 4 - Planimetria generale di progetto**; e **5 - Planimetria generale di progetto con quote planimetriche, altimetriche e sezioni tipo rispetto alle quote planimetriche e altimetriche del rilievo**; nonché alle **NTA** del Comparto (**Elab. B.**).

Art. 14 - Modalità e tempi di richiesta dei titoli edilizi

1. Le opere di Urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro il termine di validità del

titolo abilitativo rilasciato, fatte salve eventuali proroghe, concesse dal Dirigente, ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, da parte del Comune e comunque entro, e non oltre, 5 anni dalla stipula della presente convenzione.

2. Il fabbricato dovrà essere ultimato entro il termine di validità del titolo abilitativo rilasciato, fatte salve eventuali proroghe ai termini previsti per l'esecuzione dei lavori, da autorizzarsi, per comprovati motivi, e comunque entro e non oltre 5 anni, comprese le eventuali proroghe, concesse dal Dirigente del Comune, dalla stipula della presente convenzione.

Art. 15 - Inadempienze, sanzioni, controversie e obblighi

1. A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, i Soggetti Attuatori consegneranno in sede di firma della presente convenzione le garanzie fideiussorie di cui al precedente art. 10.
2. 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.
3. 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, ai sensi del precedente art., comma, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione. Le predette disposizioni devono essere contenute esplicitamente nelle clausole delle polizze fideiussorie.
4. Le garanzie devono includere anche la possibilità di escussione parziale da parte del Comune, in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze verificatesi.
5. Ove il/i Soggetto/i Attuatore/i si renderanno inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune potrà, previa diffida, provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei Soggetti Attuatori inadempienti, 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.
6. Il Comune intima per iscritto al/i Soggetto/i attuatore/i 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.
7. 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.
8. Con la presente convenzione urbanistica i Soggetti Attuatori autorizzano fin d'ora il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, 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.

ART. 16 - Responsabilità dell'Operatore - SANZIONI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico dei Soggetti Attuatori (). La verifica e validazione dei progetti e delle metodologie esecutive da parte degli Uffici comunali competenti non solleva i Soggetti Attuatori 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. 14;
2. I Soggetti Attuatori si obbligano 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.
3. Tutte le obbligazioni qui assunte dai Soggetti Attuatori, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, i Soggetti Attuatori restano solidalmente obbligati con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.
4. In caso di inosservanza da parte dei Soggetti Attuatori 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)

1. 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 dei Soggetti Attuatori o dei suoi rappresentanti legali e/o loro aventi causa.

ART. 18 - Clausole finali

1. Le spese inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico dei Soggetti Attuatori. Parimenti sono a carico dei Soggetti Attuatori tutte le spese ed onorari per la cessione al Comune delle aree e delle opere, in esecuzione della presente convenzione.
2. Per quanto non previsto nella presente convenzione si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali ed a quelle regolamentari.
3. Qualsiasi controversia inerente la presente convenzione è devoluta alla cognizione della competente Autorità Giudiziaria del Foro di Modena.

COMUNE di Carpi

l'Attuatore

l'Attuatore