

Deliberazione nr. 000122 del 04/06/2024

## ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** Approvazione della convenzione per rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013, presentato dalle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL" e "ASPIAG SERVICE S.R.L.", per la realizzazione di un fabbricato da destinare all'insediamento di un'attività commerciale medio-piccola di tipo alimentare su area ricompresa tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII

Nell'anno Duemilaventiquattro il giorno Quattro del mese di Giugno alle ore 17:00, 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	BELLELLI ALBERTO	Sindaco	Si da remoto
2	GASPARINI STEFANIA	Vice Sindaco	Si
3	CALZOLARI TAMARA	Assessore	Si da remoto
4	DALLE AVE DAVIDE	Assessore	Si da remoto
5	LUGLI MARIELLA	Assessore	Si
6	RIGHI RICCARDO	Assessore	No
7	ARTIOLI ANDREA	Assessore	Si da remoto
8	MALVEZZI PAOLO	Assessore	Si da remoto
	Presenti N. 7	Assenti N. 1	

Partecipa all'adunanza GARUTI ANNA LISA 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. **3830** del **31/05/2024** avente ad oggetto: **“Approvazione della convenzione per rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013, presentato dalle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL" e "ASPIAG SERVICE S.R.L.", per la realizzazione di un fabbricato da destinare all'insediamento di un'attività commerciale medio-piccola di tipo alimentare su area ricompresa tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII ”**, 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. **3830** del **31/05/2024** avente ad oggetto: **“Approvazione della convenzione per rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013, presentato dalle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL" e "ASPIAG SERVICE S.R.L.", per la realizzazione di un fabbricato da destinare all'insediamento di un'attività commerciale medio-piccola di tipo alimentare su area ricompresa tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII ”**, 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  
*BELLELLI ALBERTO*

Il Segretario Generale  
*GARUTI ANNA LISA*

---

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

### **DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Oggetto:** Approvazione della convenzione per rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013, presentato dalle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL" e "ASPIAG SERVICE S.R.L.", per la realizzazione di un fabbricato da destinare all'insediamento di un'attività commerciale medio-piccola di tipo alimentare su area ricompresa tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII

#### **Premesso:**

- che con comunicazione recepita agli atti comunali con prot. 29321 in data 03/05/2023 e successivamente più volte integrata, è pervenuta al Comune di Carpi istanza per la presentazione di un accordo predisposto ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, da parte delle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL", con sede in Carpi, Via Abetone n. 20, Codice Fiscale e Partita IVA 03561520366 e "ASPIAG SERVICE S.R.L." con sede in Bolzano, Via Bruno Buozzi n. 30, Codice Fiscale e Partita IVA 00882800212;
- che la proposta di accordo prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica su un'area di proprietà della società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL", ubicata tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII, accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al Foglio 89 mappali 188 e 227, rispettivamente di superficie pari a mq. 3.010 e mq. 6.082, per una superficie fondiaria totale pari a mq. 9.092, consistente nelle seguenti opere:
  - riqualificazione dell'area tramite demolizione del fabbricato produttivo esistente e ricostruzione di altro fabbricato da destinare ad attività commerciale medio-piccola ad uso alimentare;
  - realizzazione di dotazioni territoriali di potenziamento e riqualificazione della città pubblica connesse all'intervento di riqualificazione;
- che la proposta di Accordo è stata approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 104 del 20/06/2023, sottoscritta tra le parti interessate in data 14/07/2023 prot. 46681 e successivamente recepita nel PUG approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 07/03/2024;
- che nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 3.11.1 comma 3) punti nn. 4 e 8 delle Norme del PUG approvato, il richiedente, per dare attuazione a quanto concordato nell'accordo, è tenuto a presentare un permesso di costruire (PDC) convenzionato;

#### **Preso atto:**

- che, con istanza assunta agli atti in data 26/03/2024 Prot. Unione Terre d'Argine n. 24140,

Fascicolo Suap 1137-24, veniva trasmesso allo SUAP dell'Unione delle Terre d'Argine il PDC convenzionato (rif. UT - PDC 312/2024) relativo a: Demolizione di fabbricati produttivi esistenti e realizzazione di un fabbricato da destinare a medio piccola struttura di vendita di tipo alimentare nell'ambito dell'area denominata "Ex Blumarine";

- che l'istanza è stata presentata dalla società "La Bergamasca Immobiliare s.r.l." con sede in Carpi (MO), Via Abetone n. 20, P.IVA03561520366 congiuntamente alla società "Aspiag Service S.r.l." con sede a Bolzano, via Bruno Buozzi n. 30, P.IVA 00882800212 in qualità di "promissario acquirente" come definito da accordi preliminari già sottoscritti e registrati;
- che, a seguito della presentazione dell'istanza, è stata indetta una conferenza di servizi in modalità semplificata ed asincrona con prot. Unione Terre d'Argine n. 24372 del 27/03/2024, al fine di acquisire pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, resi dalle Amministrazioni chiamate ad esprimersi per la conclusione del procedimento avviato ai sensi della L. 241/1990 e ss mm.;
- che, con comunicazione prot. n. 25385 del 09/04/2024, lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carpi ha trasmesso al SUAP le richieste di chiarimenti ed integrazioni dei diversi settori del Comune di Carpi coinvolti nel procedimento e, stante la complessità del procedimento in oggetto, ha chiesto altresì di convertire la conferenza di servizi in modalità simultanea;
- che a seguito di istruttoria tecnica della documentazione integrativa pervenuta in data 28/03/2024 prot. 22636-22637, con comunicazione del 16/04/2024 prot. 26878 si procedeva ad ulteriore richiesta di integrazioni e modifica degli elaborati progettuali in riferimento ai pareri tecnici e prescrizioni rilasciate dai competenti servizi del Comune di Carpi;
- che conseguentemente, con prot. Unione n. 29446 del 15/04/2024, il SUAP ha indetto la conferenza di servizi in modalità sincrona;
- che il giorno 6 maggio 2024 si è tenuta la prima seduta della suddetta conferenza di servizi, come da relativo verbale pervenuto al Comune con prot. n. 35442 del 21/05/2024;
- che i soggetti richiedenti il Pdc convenzionato, hanno trasmesso tutta la documentazione progettuale modificata ed integrata, comprensiva della bozza di convenzione, in recepimento delle prescrizioni e suggerimenti richiesti e acquisita agli atti del Settore S4 in data 29/05/2024 prot.37603-37606-37609-37611-37613-37615-37616-37618-37622;
- che in data 30/05/2024 con prot. 38113, i soggetti richiedenti il Pdc convenzionato hanno trasmesso ulteriore documentazione integrativa (valutazione del beneficio pubblico) e documentazione sostitutiva di quella già trasmessa nei precedenti invii ( bozza di convenzione ed elenco file).

**Preso atto inoltre** che, con l'intervento di rigenerazione dell'area in oggetto, è prevista la realizzazione di specifiche dotazioni territoriali e di misure di compensazione ecologiche ambientali come nel seguito elencate:

1. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - Urbanizzazione primaria:
  - sostituzione sottoservizi quali linea fognaria lungo parte di via Manzoni e di via Giovanni XXIII e linea acquedotto lungo tutta via Ferraris;
  - prolungamento marciapiedi e aiuole alberate stradali lungo parte di via Manzoni e di via Ferraris;
  - messa in sicurezza attraversamenti su via Manzoni, via Giovanni XXIII, via Ferraris e via

- Remesina Interna, mediante realizzazione di dossi in corrispondenza di alcuni attraversamenti e posa di percorsi tattili "Loges";
- adeguamento viabilità e segnaletica stradale, mediante prolungamento di aiuole spartitraffico e adeguamento/implementazione della segnaletica sia orizzontale che verticale;
  - asservimento perenne ad uso pubblico di quota parte dei parcheggi pertinenziali a raso;
  - parcheggio pubblico lungo via Ferraris;
2. Attrezzature e spazi collettivi - Urbanizzazione secondaria:
- parco inclusivo a servizio del quartiere, attrezzato con strutture ludiche e percorsi, tutti privi di barriere architettoniche per permettere la libertà di movimento a persone con disabilità;
3. Dotazioni ecologico-ambientali/Altre dotazioni (DEA-AD):
- sistemazione a verde di aree in cessione;
  - sistemazione a verde di aiuole pertinenziali;
4. Misure ecologico/compensative (MEC art. 3.3.6 Norme PUG):
- piantumazione di n. 47 essenze arboree all'interno del comparto, suddivise tra aree pertinenziali ed aree in cessione;
  - piantumazione di n. 242 essenze arbustive all'interno del comparto, suddivise tra aree pertinenziali ed aree in cessione;
  - piantumazione di ulteriori n. 33 essenze arboree compensative in sostituzione delle 21 alberature di cui è previsto l'abbattimento;

**Considerato:**

- che l'art. 28-bis del DPR 380/2001, introdotto dall'art.17, comma 1, lettera q) della Legge n.164 del 2014 -Sblocca Italia-, dispone che *"Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi"*;
- che ai sensi dell'art. 19 bis co. 5 della L.R. 15/2013 il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale;
- che il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di convenzione tipo con deliberazione n. 17 del 07/03/2024, delegando al contempo alla Giunta Comunale l'approvazione degli schemi di convenzione relativi al P.d.C. convenzionato in oggetto.
- che ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/2017 gli interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti alla lettera h) dell'allegato alla legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (Semplificazione della disciplina edilizia), [...] si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato.
- che nel caso specifico l'intervento di rigenerazione dell'area edificata presente nel territorio urbano è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 3.11.1 , comma 3, punto 4 e Tabella 1 delle Norme del PUG e come tale alla predisposizione di PdC convenzionato;
- che, pertanto, per la realizzazione delle "dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la

mobilità delle reti e dei servizi, ecc.”, nel caso di specie è necessario predisporre apposita convenzione urbanistica sulla base dello schema tipo approvato dal Consiglio Comunale, che risulti completa di tutte le prescrizioni, clausole e garanzie volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento;

- che il rilascio del permesso di costruire ovvero la determinazione conclusiva positiva della conferenza di servizi è subordinato alla sottoscrizione di tale convenzione urbanistica;

**Visti** gli elaborati progettuali presentati dalla parte proponente ed assunti agli atti del Settore S4 “Pianificazione e sostenibilità urbana – Edilizia privata” con il Prot. n. 22540 del 27/03/2024 - pratica edilizia n. 312/2024 e successive integrazioni acquisite agli atti del Settore S4 in data 29/05/2024 Prot. 37603-37606-37609-37611-37613-37615-37616-37618-37622 , ed in particolare, come definito puntualmente nello schema di convenzione allegata, ai sensi dell’art. 19 bis della L.R. n. 15/2013, *a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l’assetto urbanistico ed edilizio dell’ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi; b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi; c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione, così come stabilito;*

**Valutato:**

- che lo schema di convenzione predisposto ed allegato al presente atto a farne parte integrante e sostanziale risulta completo di tutte le prescrizioni e clausole volte ad assicurare la buona realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione e degli altri interventi citati nel presente provvedimento;
- che lo schema di convenzione prevede gli importi per la realizzazione delle opere e le modalità di scomputo dal contributo di costruzione, nonché le relative garanzie fideiussorie, di tutte le opere previste, a garanzia della completa e corretta esecuzione delle stesse;

**Richiamati inoltre:**

- l’art. 19 bis della L.R. 15/2013 e s. m. e i.;
- la L.R. 24/2017;

**Preso atto** degli allegati pareri favorevoli, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del TUEL:

- dal Dirigente del settore Dott. Urb. Renzo Pavignani, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa;
- dal Dirigente del Servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile;

**PROPONE ALLA GIUNTA COMUNALE DI DELIBERARE**

**di approvare lo schema di Convenzione** allegato (prot. 37606 del 29/05/2024), quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ai fini del rilascio del PdC convenzionato presentato dalla società “LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL”, con sede in Carpi, Via Abetone n. 20, Codice Fiscale e Partita IVA 03561520366 congiuntamente alla società “ASPIAG SERVICE S.R.L.”

Proposta di Delibera di GIUNTA nr. 3830 del 31/05/2024

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

con sede in Bolzano, Via Bruno Buozzi n. 30, Codice Fiscale e Partita IVA 00882800212, con istanza prot. 29321 in data 03/05/2023 e successive integrazioni di cui l'ultima pervenuta in data 29/05/2024 prot. 37603-37606-37609-37611-37613-37615-37616-37618-37622;

**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:**

- che con successivi provvedimenti dirigenziali si procederà ad accertare le entrate derivanti dalla stipula della convenzione e dal conseguente rilascio del permesso di costruire in deroga, nonché a disporre le registrazioni di natura contabile e patrimoniali relative alla presa in carico delle opere di urbanizzazione;
- 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 dar corso al rilascio di tutti gli atti conseguenti alla stessa e di procedere alla stipula della Convenzione.



PROPOSTA N.  
3830 del 31/05/2024

**OGGETTO:** **Approvazione della convenzione per rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013, presentato dalle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL" e "ASPIAG SERVICE S.R.L.", per la realizzazione di un fabbricato da destinare all'insediamento di un'attività commerciale medio-piccola di tipo alimentare su area ricompresa tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII**

### **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.

**03/06/2024**

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 norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa*

PROPOSTA N.  
3830 del 31/05/2024

**OGGETTO: Approvazione della convenzione per rilascio del Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013, presentato dalle società "LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL" e "ASPIAG SERVICE S.R.L.", per la realizzazione di un fabbricato da destinare all'insediamento di un'attività commerciale medio-piccola di tipo alimentare su area ricompresa tra le Vie G. Ferraris, A. Manzoni e Giovanni XXIII**

### **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.

**03/06/2024**

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 norme 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 07/06/2024 al giorno 22/06/2024.

L'addetto alla pubblicazione

ALBORESI MAURO

---

## CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La Presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 04/06/2024 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