

DELIBERAZIONE N.4/1 DEL 15 APRILE 2015

ASSEMBLEA DEI SOCI

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEL VERDE PUBBLICO PREVISTE NEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA, FRAZIONALE DI TIPO B - AMBITI B/32 - B/35" - CORTILE DI CARPI.

L'anno 2015 il giorno QUINDICI del mese di APRILE alle ORE 18:00 presso il Municipio di Carpi si è riunita l'Assemblea dei Soci dell'Azienda dei Servizi alla Persona delle Terre d'Argine, costituita con provvedimento della Giunta Regionale del 20 dicembre 2007 n°2118.

SOCI		
BELLELLI ALBERTO	Sindaco del Comune di Carpi	PRESENTE
TURCI LUISA	Sindaco del Comune di Novi di Modena	PRESENTE
SOLOMITA ROBERTO	Sindaco del Comune di Soliera	PRESENTE
GUERZONI PAOLA	Sindaco Comune di Campogalliano	PRESENTE

PARTECIPANTI		
LEONI LINDA	Assessore Politiche Sociali Comune di Campogalliano	PRESENTE
ZENONI DARIO	Assessore Politiche Sociali Comune di Novi di Modena	ASSENTE
DEPIETRI DANIELA	Assessore Politiche Sociali Comune di Carpi	PRESENTE
SELMI ANDREA	Assessore Politiche Sociali Comune di Soliera	PRESENTE
CONTINI ENRICO	Presidente Consiglio di Amministrazione dell'ASP	PRESENTE

INVITATI		
CARNEVALI PAOLO	Rappresentante della Curia Vescovile	ASSENTE
VESCOVINI MAURIZIO	Rappresentante Volontariato Comune di Soliera	ASSENTE
LUGLI RENZA	Rappresentante Volontariato Comune di Campogalliano	ASSENTE
ROSSI MARIO	Rappresentante Volontariato Comune di Novi di Modena	ASSENTE
LIMONI LAURO	Rappresentante Volontariato Comune di Carpi	ASSENTE

Essendo rappresentato il 100% delle quote dell'Azienda, secondo quanto determinato dall'art.13 dello Statuto, l'Assemblea si ritiene regolarmente costituita.

Assistono il Responsabile Area Amministrativa Contabile di ASP Terre d'Argine dott. RONCHETTI NICCOLO' e il Direttore Generale di ASP Terre d'Argine dott.ssa ALESSANDRA CAVAZZONI, che svolge anche funzioni di Segretario Verbalizzante.

DELIBERAZIONE N.4/1 DEL 15 APRILE 2015

CESSIONE GRATUITA DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DEL VERDE PUBBLICO PREVISTE NEL "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA ZONA DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA, FRAZIONALE DI TIPO B - AMBITI B/32 – B/35" – CORTILE DI CARPI.

L'ASSEMBLEA DEI SOCI

PREMESSO CHE:

- il "Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata della zona di trasformazione insediativa frazionale di tipo B - ambiti B/32 – B/35 - frazione di Cortile di Carpi aree comprese tra le Vie Chiesa, Zanoni e Verona" è stato approvato con deliberazione consiliare del Comune di Carpi n.108 del 05.07.2007;
- la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è stata stipulata in data 12.06.2008 con atto a ministero Notaio Marco Caffarri di Carpi rep.n.35157/10424, registrato a Carpi il 12.06.2008 al n.4249;
- le opere di urbanizzazione dei comparti B32 e B35 sono state eseguite con permesso di costruire n.2100/2007 rilasciato in data 23/06/2008 e con le successive varianti n.1021/2008, n.1012/2011, n.2438/2012, n.2306/2013;
- la comunicazione di fine lavori, a firma del Direttore Lavori Dott. Arch. Contini Enrico di Archemstudio Studio Associato di Carpi, è stata trasmessa al Comune di Carpi in data 24.12.2013, agli atti prot. SUE n° 65258;
- con comunicazione inoltrata agli atti in data 24/12/2013 Prot.65264 è stata presentata da Enrico Contini - Presidente del C.d.A. di ASP Terre d'Argine - Via Trento e Trieste n.22 Carpi – p.iva: 03169870361, la documentazione relativa alla richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite redatta da Archemstudio Studio Associato di Carpi - Dott. Arch. Enrico Contini e Dott. Arch. Manuela Carli;

PRESO ATTO:

- che il piano particolareggiato in oggetto interessava anche delle aree di proprietà del Comune di Carpi, identificate al Fg.104 mapp.182 di mq.3290 e mapp.264 di mq.455 ed acquisite a titolo di permuta dal Sig. Ganzerla Franco, con atto a ministero Notaio Caffarri in data 01/08/2007 n° 33424/9117 registrato a Carpi il 28/08/2007 facenti parte del comparto B32;
- che pertanto, il Comune di Carpi era divenuto proprietario dell'area sita in Carpi, frazione Cortile, individuata dal vigente PRG come facente parte del Comparto B32 e distinta al Catasto Terreni al Fg.104 mappali 264, 285, 286, 287, 288 (ex mapp.182) della superficie catastale complessiva di mq.3.745 (tremilasettecentoquarantacinque) pari all'11,08% della ST totale dell'area interessata dal P.P. dei comparti B/32 e B/35;
- che, ai sensi dell'art.2, comma 1) della Convenzione, il Comune di Carpi ha assunto l'onere di realizzare le opere di urbanizzazione primaria inerenti i terreni di proprietà, contribuendo alla realizzazione di opere extra comparto e partecipando per la quota dell'11,08% alle opere di urbanizzazione dei comparti fatte eseguire da ASP Terre d'Argine;

- che le opere extra-comparto prevedevano:
 - la realizzazione di un nuovo collettore per acque bianche che dalla S.P. n°12 Soliera Cavezzo attraversasse i comparti B/32 e B/35, immettendosi nella "Fossa di Cortile" a valle della frazione, in modo da migliorare le condizioni di deflusso del canale, che attraversava anche il terreno extra-comparto di proprietà del Sig. Ganzerla Franco distinto al Catasto Terreni al Fg.104 mapp.178, su cui insiste servitù di passaggio di condutture, regolato dal suddetto atto di permuta n.rep.33.424/9117 stipulato a ministero Notaio Marco Caffarri;
 - la realizzazione di una rotatoria prevista all'incrocio tra la S.P. n°12 Soliera Cavezzo al km.10+518 e la nuova strada di progetto di accesso al comparto B/35 eseguita su strada provinciale nel tratto gestito dal Comune di Carpi;

VISTI i seguenti documenti allegati alla richiesta di collaudo:

- dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto approvato con i permessi di costruire rilasciati, di rispetto di tutti i requisiti prestazionali e della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene e salubrità a firma del Direttore dei Lavori Dott. Arch. Enrico Contini;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico afferente l'illuminazione pubblica di tutti i due comparti (per la viabilità e l'area verde), consegnato in corso di collaudo delle opere dalla ditta esecutrice degli impianti "La Luce di Amelli Giorgio & C";
- certificato di collaudo tecnico-funzionale delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, marciapiedi, impianto elettrificazione comparto, rete Telecom e dell'impianto di pubblica illuminazione) in data 11/11/2013 a firma dell'Ing. Claudio Barbi (autorizzato all'espletamento dell'incarico con decisioni dirigenziali dell'ASP Terre D'Argine n°3/9 del 14/09/2012 e n°6/1 del 10.01.2013), quale tecnico esterno all'Amm.ne Comunale di Carpi, con spese a carico del soggetto lottizzante (agli atti dell'Ufficio UTC LL.PP.);
- attestazione di conformità delle opere di verde pubblico di comparto, come rilasciata dall'U.T.C. LL.PP. con relativa nota, prot. n° 19808 in data 7 maggio 2015 (agli atti dell'Ufficio UTC LL.PP.);
- estratto di mappa catastale con evidenziate le superfici oggetto di cessione al Comune di Carpi;
- conformità tecnica delle reti tecnologiche a servizio dei comparti B/32 e B/35, a gestione AIMAG S.p.A. (rete fognaria, acqua e gas) pervenutoci in data 25/11/2014 in atti al Prot. n. 60260 a firma dell'Ing. Davide De Battisti (Dirigente Servizio Idrico Integrato);

RICHIAMATO l'obbligo per i lottizzanti convenzionanti (ASP Terre d' Argine) di stipulare, per la loro quota parte, polizza fidejussoria indennitaria decennale, a favore dell'Amministrazione Comunale, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione primaria ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, dell'importo pari al 20% dell'importo delle opere eseguite in base al progetto esecutivo rilasciato con P.d.C. n.2100/2007 e succ. varianti, come stabilito all'art.2, punto 8), della convenzione di piano, al momento della cessione delle aree in sede di stipula d'atto notarile, dell'importo pari, nello specifico, a € 280.389,00 (duecentottantamilatrecentottantanove/00) con validità di dieci anni dalla data del collaudo (11/11/2013) quindi fino al giorno 11/11/2023;

VISTO CHE con atto n. rep. n.8672/3247 a ministero Notaio Malaguti è stata istituita sulla cabina elettrica di nuova costruzione nel comparto B32 identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al Fg.104 mapp.324 servitù inamovibile di elettrodotto per cabina elettrica n.dh202014646 denominata "comp. B32" e linee elettriche afferenti, servitù di maglia di terra e di passaggio su mapp.li 266, 284, 324 e che la stessa servitù esiste sulla cabina elettrica già esistente in fregio alla Via Chiesa di Cortile distinta al Catasto Fabbricati al Fg.104 mapp.298, che verrà egualmente presa in carico dal Comune di Carpi;

PRESO INOLTRE ATTO CHE parte del terreno facente parte del comparto B/32, area di sedime stradale, marciapiedi e verde, è già di proprietà del Comune di Carpi, acquisito con l'atto di permuta citato in precedenza, come individuato al Fg.104 mapp.li 264 e 288;

VISTA la richiesta Prot. n. 65.264 del 24/12/2013 di ASP Terre d'Argine, presentata al fine di cedere all'Amministrazione Comunale i terreni catastalmente così individuati:

Terreni di proprietà ASP delle Terre D'Argine con sede in Carpi Via Trento e Trieste n.22 - p.iva: 03169870361, così distinti al Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi:

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

Comparto B/35 Foglio 104, mapp.li 272, 332, 334, 335;
Comparto B/32 Foglio 104, mapp.li 266, 284, 294

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

Foglio 104, mapp.li 298 e 324

(terreni adibiti a verde pubblico di comparto),

Comparto B/35 Foglio 104, mapp.li 333, 336, 337;
Comparto B/32 Foglio 104, mapp.li 325, 291;

CONSIDERATO CHE i terreni di cui sopra risultano destinati a "Zone di trasformazione: insediativa, frazionale - tipo B facenti parte degli ambiti B/32- B/35 art. 57 N.T.A., come da CDU rilasciato dal Settore A9 - Pianificazione Urbanistica - Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico, prot. Urb. n°51/15 del 14/05/2015;

VISTA l'attestazione di conformità delle opere di verde pubblico di comparto, come rilasciata dall'U.T.C. LL.PP. con relativa nota, prot. n° 19808 in data 07/05/2015, agli atti dell'Ufficio UTC LL.PP.;

CONSIDERATO che sui terreni adibiti a verde pubblico di comparto vige l'obbligo per i lottizzanti di provvedere alla manutenzione decennale a far data dalla stipula dell'atto di convenzione (12 giugno 2008) e che pertanto residuerebbero ancora 36 mesi di attività gestionale del verde di comparto da parte ;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 157 del 12/11/2009, avente ad oggetto "Aree destinate a verde pubblico in Zone di trasformazione residenziali, insediative di tipo "B" e "C" - Integrazione allo schema tipo di convenzione relativamente ad interventi manutentivi", con la quale viene concessa la possibilità ai Soggetti Attuatori dei comparti di

trasformazione di versare alla cassa comunale la somma equivalente agli oneri da sostenere per l'esecuzione degli interventi manutentivi delle aree verdi;

VISTO CHE la monetizzazione dell'onere di manutenzione del verde pubblico, variando gli obblighi a carico della proprietà convenzionante previsti dalla convenzione urbanistica, può essere autorizzata con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale;

VISTE:

- la comunicazione dell'ASP Terre d'Argine, in atti al prot.17673 del 22/04/2015, con cui viene richiesto il subentro del Comune di Carpi nella gestione del Verde Pubblico dei due comparti a partire dalla data del 01/06/2015 sino al 01/06/2018, con conseguente subentro dello stesso nella titolarità dei contratti di fornitura, stimando per il 2015 (sulla base delle spese sostenute fino ad ora) l'importo di €8.000,00 oltre IVA di legge, ed in considerazione che la manutenzione in seguito andrà integrata con ulteriori potature, sagomature dei cespugli e frequenze negli sfalci, per gli anni successivi, quantificando un canone annuale di €8.500,00 più l'IVA di legge;
- la quantificazione della rateizzazione richiesta che avverrà in quattro accertamenti differenziati dell'importo corrispondente a:
 - 1° Rata 2015 € 6.079,94(comprensiva d'IVA) da versare entro il primo giugno 2015;
 - 2° Rata 2016 € 8.500,00 (più l'IVA di legge) da versare entro il primo gennaio 2016
 - 3° Rata 2017 € 8.500,00 (più l'IVA di legge) da versare entro il primo gennaio 2017
 - 4 Rata 2018 € 3.772,60 (più l'IVA di legge) da versare entro il primo gennaio 2018 per un totale di €25.756,16 più l'Iva di legge;

RITENUTO DI INCARICARE il Notaio Dott. Marco Caffarri di Carpi, per la stipula dell'atto di cessione dei terreni di cui sopra all'Amministrazione Comunale, con oneri e spese a totale carico dell'ASP Terre d'Argine ai sensi art.7 della convenzione in quanto già studio notarile che ha redatto la convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata;

Dopo ampia discussione, riportata nel verbale depositato agli atti, ad unanimità di voti espressi in forma palese,

DELIBERA

DI RITENERE tutto quanto citato in premessa parte integrante della presente deliberazione;

DI CEDERE al Comune di Carpi i terreni come catastalmente sopra richiamati, adibiti a opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi e marciapiedi di comparto, verde pubblico), realizzate in forza del permesso di costruire n° 2100/2007 e succ. varianti, come rilasciati al soggetto lottizzante, come specificato:

- Terreni di proprietà ASP Azienda Servizi alla Persona delle Terre D'Argine con sede in Carpi Via Trento e Trieste,n.22 P.IVA.n.03169870361:

Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi

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

Comparto B/35 Foglio 104, mapp.li 272, 332, 334, 335;

Comparto B/32 Foglio 104, mapp.li 266, 284, 294

(terreni con sovrastanti cabina ENEL di comparto con servitù di elettrodotto)

Foglio 104, mapp.li 298 e 324;

(terreni adibiti a verde pubblico di comparto),

Comparto B/35 Foglio 104, mapp.li 333, 336, 337;

Comparto B/32 Foglio 104, mapp.li 325, 291;

DI DARE ATTO che è stata stipulata in data 24.03.2015 fidejussione indennitaria decennale, pro-quota per lo stralcio in esame, a copertura dei rischi di rovina totale e parziale e per gravi difetti di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, quale parte delle aree di cessione, per anni 10 (dieci) a partire dalla data del rogito di trasferimento, per un importo pari al 20% del computo metrico estimativo approvato con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui al P.d.C. 164/2006;

DI DARE ATTO della presa in carico da parte del Comune di Carpi della manutenzione del verde pubblico delle aree presenti nei comparti B/32 e B/35 e della quantificazione proposta della rateizzazione dell'importo della manutenzione, per l'importo complessivo di €25.756,16 più l'IVA di legge così come specificato :

- 1° Rata 2015 € 6.079,94(comprensiva d'IVA) da versare entro il primo giugno 2015;
- 2° Rata 2016 € 8.500,00 (più l'IVA di legge) da versare entro il primo gennaio 2016;
- 3° Rata 2017 € 8.500,00 (più l'IVA di legge) da versare entro il primo gennaio 2017;
- 4 Rata 2018 € 3.772,60 (più l'IVA di legge) da versare entro il primo gennaio 2018;

DI PRENDERE ATTO che la gestione del verde pubblico rimarrà in carico all'ASP Terre D'Argine fino al pagamento della prima rata e comunque fino ad assegnazione lavori a ditta previo espletamento di gara che avverrà entro un mese dal pagamento, per evitare di avere un periodo scoperto nella manutenzione delle aree;

DI DARE MANDATO al presidente del CdA di ASP Terre d'Argine di provvedere alla individuazione del Notaio per la redazione dell'atto notarile nonché alla sottoscrizione dello stesso.

IL PRESIDENTE
f.to: Alberto Bellelli

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE
f.to: Alessandra Cavazzoni