

Repertorio n. 20676 Raccolta n. 5242

**COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE
REPUBBLICA ITALIANA**

Il giorno quattro Agosto duemilaventi

4 Agosto 2020

In Carpi, Viale Peruzzi,2

Davanti a me Fiammetta Costa, notaio iscritto al Collegio Notarile
del Distretto di Bologna con residenza in Bologna,

sono presenti

-CARBONI NORBERTO, nato a Modena il 6 giugno 1959,
domiciliato per la carica presso la sede del Comune rappresentato
quale dirigente del Settore "LAVORI PUBBLICI -
INFRASTRUTTURE - PATRIMONIO" ed in rappresentanza del
COMUNE DI CARPI con sede a Carpi Corso Alberto Pio 91, codice
fiscale 00184280360, in esecuzione della propria determinazione
dirigenziale n. 226 del 27 Aprile 2020 che in copia autentica si allega
al presente atto sotto la lettera "A"

- DE BATTISTI DAVIDE, nato a Sermide il 29 settembre 1969,
domiciliato presso la sede, in qualità di procuratore speciale della
società "**AIMAG SPA**" con sede in Mirandola (MO), Via Maestri del
Lavoro n. 38, capitale sociale di euro 78.027.681,00
(settantottomilioniventisettemilaseicentottantuno virgola zero zero)
interamente versato codice fiscale e numero di iscrizione al Registro
Imprese di Modena n. 00664670361, partita IVA n. 00664670361, con
procura speciale a mio rogito in data 30 aprile 2019 rep. 17627/4455
pubblicata nel Registro Imprese, intervenuto in esecuzione della
delibera del Consiglio di Amministrazione in data 19 Marzo 2020 cui
si fa riferimento.

Dette parti comparenti, della cui identità personale io notaio sono
certo, mi richiedono di ricevere il presente atto con il quale
convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1) CONSENSO E OGGETTO

Il Comune di Carpi, come sopra rappresentato, concede alla società
AIMAG SPA, la quale a mezzo come sopra, accetta, **il diritto di
superficie per un periodo di 20 anni** per l'ampliamento del sito di
compostaggio di Fossoli con la realizzazione di impianto di
produzione di biometano da frazione organica della raccolta
differenziata, in esecuzione del piano delle alienazioni e
valorizzazioni immobiliari triennio 2020-2022 sugli immobili
comunali ubicati a Carpi Via Remesina Esterna, 23 e precisamente:

Area di proprietà comunale della superficie catastale complessiva di
mq. 8.890 (ottomilaottocentonovanta) con sovrastante fabbricato
rurale da demolire in quanto visibilmente fatiscente e da alcune unità
collabenti anch'esse da demolire, il tutto riportata al Catasto del
predetto Comune come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 21 particelle:

-**121** Seminativo Irrig. Classe 3 di are 24 centiare 55 Reddito

Dominicale Euro 19,74 Reddito Agrario Euro 24,09

- **30** Seminativo Classe 3 di are 36 centiare 80 Reddito Dominicale Euro 25,27 Reddito Agrario Euro 34,21

- **28** Ente Urbano di are 27 centiare 55

CATASTO FABBRICATI

Foglio 21 particelle:

-**28 sub. 2** Via Remesina Esterna, 23 Piano T-1 Categoria C/2 Classe 1 mq. 219 superficie catastale mq. 128 Rendita catastale Euro 361,93

-**28 sub. 3** Via Remesina Esterna, 23 Piano T-1-2 Categoria A/3 Classe 1 vani 9 superficie catastale mq. 204 Rendita catastale Euro 534,53

-**28 sub. 4** Via Remesina Esterna, 23 Piano T-1 Categoria C/2 Classe 1 mq. 143 superficie catastale mq. 119 Rendita catastale Euro 236,33

-**28 sub. 5** Via Remesina Esterna, 23 Piano T Categoria C/6 Classe 1 mq. 10 superficie catastale mq. 11 Rendita catastale Euro 24,27

Confini: la detta via, ragioni Comune di Carpi, salvi altri.

Per una migliore identificazione dell'immobile sopra descritto, si fa espresso riferimento alle **planimetrie, all'elaborato planimetrico ed all'estratto di mappa, depositati in catasto** che, previa illustrazione, si allegano in unico inserto sotto la lettera **B)**, dichiarando la parte alienante che non sono state da essa presentate denunce di variazione catastale ancora da introdurre in atti catastali.

All'uopo ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 Febbraio 1985 n. 52 e s.m.i. la parte alienante dichiara e la parte acquirente ne prende atto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale:

- la conformità della planimetria sopra allegata con i dati di identificazione catastale dell'immobile;

- che i dati catastali sopra riportati e la planimetria catastale allegata al presente atto sono pienamente conformi allo stato di fatto dell'immobile medesimo.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alle risultanze dei registri immobiliari.

Le parti danno atto che i beni sopra descritti risultano realizzati da più di 70 anni e che **non presentano** i requisiti di interesse culturale di cui agli artt. 10 e 12 del D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42, come risulta da comunicazione del Ministero per i Beni e le attività Culturali e per il Turismo in data 16 Luglio 2020 prot. 3882.

ART. 2) PROVENIENZA

La parte alienante dichiara che quanto in oggetto le è pervenuto per acquisto con atto del Segretario Generale del Comune di Carpi Dott. Masini Giorgio in data 15 Gennaio 2010 rep. 66940 registrato a Carpi e trascritto a Modena il 16 Febbraio 2010 art. 2474.

ART. 3) MODALITA' DELLA VENDITA

Quanto in oggetto è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e di

accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, e come posseduto, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza.

PATTI PARTICOLARI

Il Comune di Carpi e la società AIMAG SPA, a mezzo come sopra, convengono inoltre quanto segue:

- per quanto di competenza del Comune di Carpi, in qualità di proprietario degli immobili, di autorizzare AIMAG SPA alla demolizione dei fabbricati insistenti sulla particella 28;
- che alla scadenza dei 20 anni (4 Agosto 2040) il diritto di superficie può essere eventualmente rinnovato previa perizia e atto adeguatamente motivato;
- che in ogni caso, allo scadenza del diritto di superficie, il Comune si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di acquisire gratuitamente gli impianti al patrimonio comunale o di esigerne lo smantellamento, a cura e spese di AIMAG SPA o dei suoi aventi causa.

ART. 4) URBANISTICA ED EDILIZIA

Dichiara la parte alienante, ai fini del D.P.R. 380/2001 e della l. 47/85, e s.m.i.

in qualità di proprietaria, ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del D.P.R. 445/2000, previamente ammonita, mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, che i fabbricati in oggetto sono stati edificati in data anteriore al 1° Settembre 1967;

- che successivamente risultano eseguite opere per le quali sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi da parte del Comune di Carpi:

- Prot. Gen. 12424 del 1° Luglio 1974, licenza edilizia n. 463/1974 rilasciata in data 22 Luglio 1974 al signor Luigi Cipriani, per sistemazione di fabbricato colonico da adibire ad abitazione e magazzino (lavori non eseguiti)

- Prot.Gen. 3304/1/1985 del 30 Aprile 1986 autorizzazione in sanatoria Legge n. 47/85 rilasciata in data 21 Marzo 1990 alla Società "Fertilcoop" Soc.Coop.A.R.L. per demolizione parziale di fabbricato ad uso stalla e fienile, posto in Via Remesina Esterna, 23, contraddistinto in catasto al foglio 21 Particella 29;

- Prot.Gen. 3893/1/1985 del 12 Giugno 1986 Concessione gratuita in sanatoria L. 47/85 rilasciata in data 21 Marzo 1990, alla Soc. "Fertilcoop" Soc.Coop. a.r.l. per ampliamento in muratura con formazione di locali ad uso rimessa e latrina nell'edificio posto in Via Remesina Esterna, 23 contraddistinto in catasto al foglio 21 Particella 29 e relativa autorizzazione di abitabilità del 21 Marzo 1990;

- Prot. 3893/2/1985 del 12 Giugno 1986 concessione gratuita in sanatoria L. 47/85, rilasciata in data 21 Marzo 1990 alla società "Fertilcoop" Soc.Coop. a.r.l. per demolizione parziale del portico lato

est e cambio d'uso da stalla a magazzino nell'edificio posto in Via Remesina Esterna, 23 contraddistinto in catasto al foglio 21 particella 28 e relativa autorizzazione di usabilità del 21 Marzo 1990;

- Prot. 14202 del 2 Luglio 1986 U.T. 8775/1985 Opere interne alle costruzioni-Applicazione dell'art. 48 della legge 47/85, richieste da Coop.a Comunale Braccianti Agricoli Carpi S.R.L. per rifacimento pavimenti nell'abitazione al piano terra, costruzione di tramezze per creazione di cucinotto, rifacimento del bagno al piano terra dell'edificio posto in Via Remesina Esterna, 23 contraddistinto in catasto al Foglio 21 particella 28

- che l'immobile in oggetto non richiede sanatoria ai fini dell'art. 31 l. 47/85, non è sottoposto a provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della stessa legge e non ha subito modifiche necessitanti **previe** licenze, concessioni, permessi, denunce di inizio attività o autorizzazioni.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, allego sotto **la lettera "C"**, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Carpi in data 19 Dicembre 2019 rep. Urb. 166/19 consegnatomi dalla parte alienante la quale dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni.

ART. 5) GARANZIE

A ogni effetto di legge, la parte alienante presta la garanzia per evizione e per vizi; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, **nonché** da terzi aventi diritto di prelazione.

La parte cedente dà atto che quanto in oggetto è iscritto nell'inventario dei beni immobili del Comune di Carpi al patrimonio disponibile.

Le parti si dichiarano edotte della normativa sugli impianti di cui al Decreto Ministero Sviluppo economico n. 37/08.

Con riferimento agli impianti di cui all'art. 1 citato d.m., posti a servizio di quanto in oggetto, la parte alienante rimane esonerata dal garantire la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza e dall'obbligo di consegna delle dichiarazioni di conformità e/o rispondenza.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa nazionale (D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche) e regionale ("Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" approvato dall'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna con deliberazione n. 156 del 4 marzo 2008), la parte venditrice esibisce attestazione del tecnico che certifica che l'immobile in oggetto non può essere dotato di **prestazione** che si allega al presente atto sotto la lettera D).

ART. 6) PREZZO, MODALITA'DI PAGAMENTO, MEDIAZIONE

Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è fissato, a corpo, in euro 99.000,00 (novantanovemila virgola zero zero) fuori campo IVA art.4 ai sensi del D.P.R. 633/1972.

Agli effetti dell'art. 35, comma 21, d.l. 223/2006, convertito in l. 248/2006, le parti prendono atto che, qualora il corrispettivo pattuito per la presente vendita sia occultato anche in parte, verranno applicate le sanzioni previste dall'art. 1, comma 498, l. 266/2005.

Ai sensi degli articoli 38, 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, previamente ammonite mediante richiamo delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, ai fini dell'art.35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella legge 248/2006 dichiarano le parti:

a) che il prezzo, come sopra convenuto, viene regolato a mezzo bonifico bancario di BPER Banca in data 3 Agosto 2020 ID 202168080002333-486685066850IT05387

La parte alienante, con la sottoscrizione del presente atto, rilascia alla parte acquirente quietanza del prezzo.

b) che la presente cessione è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore nè spesa di mediazione.

ART. 7) IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ART. 8) CONSEGNA ED EFFETTI

Le parti dichiarano che l'immobile ceduto è stato consegnato alla parte acquirente in data odierna.

Gli effetti del presente atto decorrono, tra le parti, da oggi.

ART. 9) DICHIARAZIONI FISCALI

Il concedente dichiara che il presente atto NON è soggetto ad IVA ai sensi dell'art. 4 del DPR 633/1972

Ai soli fini fiscali si attribuisce

alle particelle 121 e 30 il valore di euro 69.000 (sessantanovemila)

alle particelle:

-28 sub. 2

-28 sub. 4

-28 sub. 5

il valore di euro 16.164 (sedicimilacentosessantaquattro)

alla particella 28 sub. 3 il valore di euro 13.836 (tredicimilaottocentotrentasei)

ART. 10) SPESE

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della società AIMAG SPA

Le parti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

Le parti comparenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata.

Io notaio

dell'atto ho dato lettura alle parti comparenti che lo approvano e confermano.

Scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio su due fogli per cinque pagine intere e parte della sesta fino qui.

Sottoscritto alle ore diciassette

F.ti Carboni Norberto- Davide De Battisti - FIAMMETTA COSTA
Notaio

ALLEGATO "A" AL REP. N. 20676/5242



CITTÀ DI CARPI

SETTORE
**A3 - LAVORI PUBBLICI, INFRASTRUTTURE,
PATRIMONIO**

SERVIZIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO

Determinazione dirigenziale

**Registro Generale
N. 226 del 27/04/2020**

Registro del Settore
N. 48 del 16/04/2020

Oggetto: Costituzione a favore di AIMAG S.p.A. di diritto di superficie ventennale su immobili comunali ubicati in via Remesina Esterna n. 23 per l'ampliamento del sito di compostaggio di Fossoli con la realizzazione di impianto di produzione di biometano da frazione organica della raccolta differenziata, in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2020-2022.



Costituzione a favore di AIMAG S.p.A. di diritto di superficie ventennale su immobili comunali ubicati in via Remesina Esterna n. 23 per l'ampliamento del sito di compostaggio di Fossoli con la realizzazione di impianto di produzione di biometano da frazione organica della raccolta differenziata, in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2020-2022.

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE A3
LAVORI PUBBLICI, INFRASTRUTTURE, PATRIMONIO**

Premesso:

- che Aimag s.p.a., con sede in Mirandola (MO) in via Maestri del Lavoro n.38, è il gestore del servizio di raccolta, recupero e smaltimento dei rifiuti nel Comune di Carpi e che è proprietaria dell'impianto di compostaggio della frazione organica sito in via Valle n. 25 a Fossoli di Carpi;
- che Aimag s.p.a. con lettera in data 14/11/2019, agli atti con prot. 63709/2019 del in pari data, ha richiesto la concessione di diritto di superficie per 25 anni, eventualmente rinnovabili, su area comunale adiacente al lotto di loro proprietà, identificata al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 21, particelle 28, 30, 121 e, per quanto riguarda la particella 28, al Catasto Fabbricati ai sub. 2, 3, 4, 5 su cui insistono alcuni fabbricati non adibiti a scopi civili e inagibili a seguito del sisma del 2012. Ha richiesto, inoltre, l'autorizzazione alla demolizione di tali fabbricati, assumendosi ogni onere economico in merito all'intervento di demolizione;

Preso atto:

- che AIMAG intende ampliare il proprio sito di Fossoli realizzando un nuovo impianto per la produzione di biometano mediante digestione anaerobica della frazione organica della raccolta differenziata;
- che l'ampliamento permette il miglioramento del layout impiantistico con vantaggi per la mobilità interna ed esterna dei mezzi tramite un nuovo accesso;
- la soluzione tecnologica studiata consentirà di migliorare complessivamente la gestione del rifiuto organico con un sostanziale miglioramento degli impatti ambientali;
- che il nuovo impianto consentirà di produrre biometano a partire dal rifiuto organico, tramite un processo sostenibile e in linea con gli obiettivi dell'economia circolare;

Valutato per la collocazione all'estremo nord del territorio di Carpi e per la destinazione urbanistica ad attrezzature generali di interesse pubblico, art. 73 delle NTA al PRG vigente, che la valorizzazione più opportuna dell'area sia la destinazione all'ampliamento dell'adiacente impianto di compostaggio di via Valle;

Vista la Valutazione Tecnico-Estimativa, a firma del tecnico comunale incaricato, agli atti con prot. n. 20244/2020 del 16/04/2020, che quantifica il più probabile valore di mercato per la costituzione del diritto di superficie per 20 anni sugli immobili di proprietà comunale in € 99.000,00 a corpo;

Richiamato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari triennio 2020-2022, redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 118/2008, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 07/04/2020, immediatamente eseguibile, quale allegato e parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) Sezione strategica 2019 2024 - Sezione operativa 2020 2022;

Rilevato che nel piano è prevista l'alienazione diretta al frontista AIMAG S.p.A. del diritto

di superficie per 20 anni, eventualmente rinnovabili, su detta area di proprietà comunale di mq 8.890, in via Remesina Esterna n. 23, per realizzazione di impianto di biometano, al prezzo di € 99.000;

Dato atto:

- che sono demandati ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti d'indirizzo adottati, ai sensi dell'art. 107 comma 3 del D.Lgs 267/2000 e dell'art. 48 comma 3 dello Statuto Comunale;
- che, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del citato D.L. n. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale;

Dato atto che gli immobili interessati:

- sono iscritti nell'inventario dei beni immobili del Comune di Carpi nel "Registro Fabbricati - Fabbricati Rurali - Disponibili" e sono classificati tra i Beni Patrimoniali Disponibili, per effetto dell'approvazione del Piano delle Alienazioni;
- sono destinati ad "Attrezzature generali di interesse pubblico", art. 73 delle NTA al PRG vigente;
- sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 21, particelle 28, 30, 121 e, per quanto riguarda la particella 28, al Catasto Fabbricati ai sub. 2, 3, 4, 5;
- sono pervenuti al Comune di Carpi mediante atto di compravendita stipulato dal Segretario Comunale in data 15/01/2010 con Rep.66940, trascritto a Modena al n. part. 2474 in data 16/02/2010;

Valutato opportuno e conveniente, per le motivazioni esposte, procedere alla costituzione del diritto di superficie a trattativa privata diretta al frontista;

Ritenuto:

- per quanto di competenza del Comune di Carpi, in qualità di proprietario degli immobili, di autorizzare AIMAG S.p.A. alla demolizione dei fabbricati insistenti sulla particella 28;
- di stabilire che, in ogni caso, alla scadenza del diritto di superficie il Comune si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di acquisire gratuitamente gli impianti al patrimonio comunale o di esigerne lo smantellamento, a cura e spese di AIMAG s.p.a. o dei suoi aventi causa;

Verificato, ai fini della capacità a contrattare con la pubblica amministrazione,:

- l'iscrizione della ditta AIMAG S.p.A. al Registro delle Imprese di Modena con n. REA MO - 258874, mediante visura n. T 354466064 in data 10/04/2020 conservata agli atti dell'ufficio, da cui non emergono procedure concorsuali o fallimentari;
- il Certificato del Casellario Giudiziale del procuratore speciale Davide De Battisti, certificato n. 5582366/2019/R del 27/11/2019, conservato agli atti dell'ufficio con prot. 66718 del 29/11/2019;

Dato atto inoltre:

- che il prezzo sarà pagato sul conto di Tesoreria del Comune e dovrà risultare incassato al momento del rogito;
- che la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972;
- che la compravendita dovrà avere la forma dell'atto pubblico e avvenire in Carpi presso notaio incaricato dalla parte acquirente;
- che le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto sono a totale carico della



parte acquirente e che sul Comune di Carpi non grava spesa alcuna;

Richiamati i seguenti atti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 07/04/2020, immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2020-2022;
- Delibera di Giunta Comunale n. 62 del 08/04/2020, immediatamente eseguibile, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) esercizi 2020 - 2022 - Parte finanziaria;

Dato atto che l'entrata di € 99.000,00 sarà accertata alla voce di bilancio 1100.00.01 "Entrate in conto capitale - Entrate da alienazioni di beni immobili" al momento del rogito;

Ritenuto di procedere in merito;

Richiamata la seguente normativa vigente:

- D. Lgs. 267/2000, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, art. 107 sulle funzioni e responsabilità della dirigenza e art. 179 sugli accertamenti di entrata;
- R.D. 827/1924, "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato", art. 41 comma 6 che disciplina la stipula di contratti a trattativa privata nei casi in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze;
- Statuto del Comune di Carpi, approvato con delibera di C.C. n. 148/1991 e successive modificazioni, di cui l'ultima approvata con delibera di C.C. n.21/2017 ed in vigore dal 24/03/2017;
- Regolamento dei Contratti, approvato con delibera C.C. n. 148 del 22/12/2015, immediatamente eseguibile, in particolare l'art. 79 - Beni immobili – alienazioni mediante trattativa privata;
- Regolamento comunale di Contabilità, approvato con delibera di C.C. n. 165/2017, in vigore dal 09/01/2018, artt. 4 "Parere di regolarità contabile" e 22 "L'accertamento dell'entrata";

Tutto ciò premesso,

DETERMINA

Per le motivazioni esposte in premessa e che qui s'intendono integralmente richiamate:

- 1) **Di procedere** alla costituzione a favore di AIMAG S.p.A. con sede in Mirandola, in Via Maestri del Lavoro n. 38 (CFE P.IVA 00664670361), di diritto di superficie avente la durata di 20 anni su immobili comunali ubicati in via Remesina Esterna n. 23, identificati al Catasto Terreni del Comune di Carpi al foglio 21, particelle 28, 30, 121 e, per quanto riguarda la particella 28, al Catasto Fabbricati ai sub. 2, 3, 4, 5, per l'ampliamento del sito di compostaggio di Fossoli con la realizzazione di impianto di produzione di biometano da frazione organica della raccolta differenziata, al prezzo di € 99.000,00 a corpo;
- 2) **Di stabilire:**
 - per quanto di competenza del Comune di Carpi, in qualità di proprietario degli immobili, di autorizzare AIMAG S.p.A. alla demolizione dei fabbricati insistenti sulla particella 28;
 - che alla scadenza il diritto di superficie possa essere eventualmente rinnovato previa perizia e atto adeguatamente motivato;
 - che, in ogni caso, alla scadenza del diritto di diritto di superficie il Comune si riserva la

facoltà, a suo insindacabile giudizio, di acquisire gratuitamente gli impianti al patrimonio comunale o di esigerne lo smantellamento, a cura e spese di AIMAG s.p.a. o dei suoi aventi causa;

3) **Dato atto:**

- che il prezzo sarà pagato sul conto di Tesoreria del Comune e dovrà risultare incassato al momento del rogito;
- che la vendita non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 633/1972;
- che la compravendita dovrà avere la forma dell'atto pubblico e avvenire in Carpi presso notaio incaricato dalla parte acquirente;
- che le spese inerenti e conseguenti la stipulazione dell'atto sono a totale carico della parte acquirente e che sul Comune di Carpi non grava spesa alcuna;

4) **Di riservarsi** la facoltà di precisare nell'atto: clausole, diritti, confini e identificativi catastali, che si rendessero necessari o utili nell'interesse dell'ente rappresentato, fatta salva la sostanza del presente provvedimento;

5) **Di dare atto** che l'entrata di € 99.000,00 sarà accertata alla voce di bilancio 1100.00.01 "Entrate in conto capitale - Entrate da alienazioni di beni immobili" al momento del rogito;

6) **Di disporre** la pubblicazione sul sito internet dell'ente, sezione Amministrazione Trasparente, sottosezione Provvedimenti, dei dati in formato tabellare aperto, quale ulteriore livello di trasparenza previsto dal piano triennale anticorruzione;

7) **Di individuare**, quale Responsabile del Procedimento, la Dott.sa Ing. Marzia Cattini, titolare di posizione organizzativa del Servizio Amministrazione del Patrimonio.



SETTORE: A3 - LAVORI PUBBLICI, INFRASTRUTTURE, PATRIMONIO - SERVIZIO AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO

VISTO DI REGOLARITÀ CONTABILE ATTESTANTE LA COPERTURA FINANZIARIA

OGGETTO: Costituzione a favore di AIMAG S.p.A. di diritto di superficie ventennale su immobili comunali ubicati in via Remesina Esterna n. 23 per l'ampliamento del sito di compostaggio di Fossoli con la realizzazione di impianto di produzione di biometano da frazione organica della raccolta differenziata, in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni Immobiliari triennio 2020-2022.

N	Esercizio		Importo		Voce di bilancio			
	Anno				Sub	Sub sub	Cassa economale	Siope
	Descrizione							
	Codice Creditore							
	CIG				CUP			
	Centro di costo				Natura di spesa			
	Note							

Note del Responsabile del Settore Ragioneria:

Si dà atto che l'entrata di cui trattasi, di complessivi Euro 99.000,00, sarà accertata alla voce di bilancio 1100.00.01 "Entrate in conto capitale-Entrate da alienazioni di beni immobili" al momento del rogito.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 151, comma 4, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si attestano la regolarità contabile e la copertura finanziaria relativamente alla determinazione n° 226 DEL 27/04/2020 (REGISTRO GENERALE).

Carpi, 27/04/2020

Il Responsabile del Settore Ragioneria
Antonio Castelli

Il Dirigente di Settore NORBERTO CARBONI ha sottoscritto l'atto ad oggetto "**Costituzione a favore di AIMAG S.p.A. di diritto di superficie ventennale su immobili comunali ubicati in via Remesina Esterna n. 23 per l'ampliamento del sito di compostaggio di Fossoli con la realizzazione di impianto di produzione di biometano da frazione organica della raccolta differenziata, in esecuzione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2020-2022.** ", n° 48 del registro di Settore in data 16/04/2020

NORBERTO CARBONI



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio online del Comune di Carpi consecutivamente dal giorno 29/04/2020 al giorno 14/05/2020.

Si attesta, ai sensi dell'art. 23 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82, che la presente copia analogica è conforme al documento informatico originale in tutte le sue componenti.

**Certificazione di conformità di documento cartaceo
a documento informatico**

(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritta dott.ssa FIAMMETTA COSTA notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da cinque pagine è conforme alla copia firmata digitalmente dal Dirigente di Settore Signor NORBERTO CARBONI la cui validità di firma è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal giorno 12 Febbraio 2020 al giorno 27 Febbraio 2023) del certificato di detta firma digitale rilasciato da InfoCert Firma Qualificata 2

La presente copia è esente da iscrizione a repertorio ai sensi dell'art. 1 legge 11 Maggio 1971 n. 390

Bologna, Via Barberia, 22, 4 (quattro) Agosto 2020 (duemilaventi)



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0150484 del 04/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carpi

Via Esterna Remesina

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 28

Subalterno: 2

Compilata da:
Chiesi Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

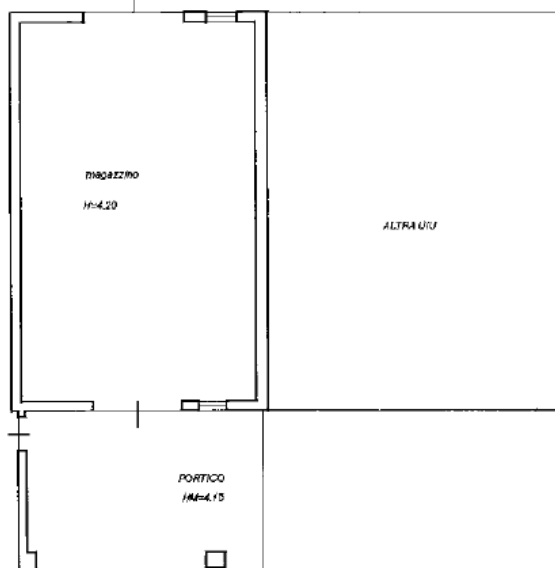
Prov. Reggio Emilia

N. 1827

Scheda n. 1

Scala 1:200

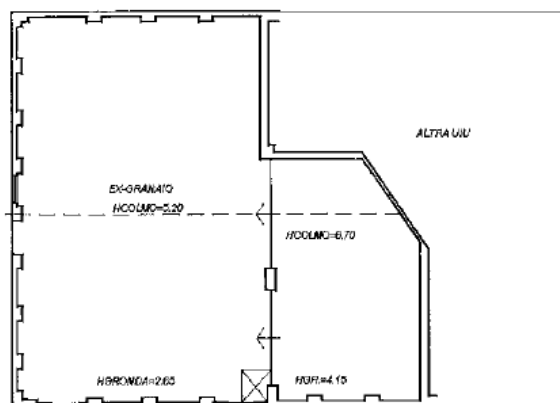
PIANTA PIANO TERRA



Carabinieri
Carabinieri
Fiora

ALLEGATO "B" AL REP. N. 20076/5242

PIANTA PIANO PRIMO



NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2020 - n. T43531 - Richiedente: CSTFMT74B53B745R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di CARPI (B819) - < Foglio: 21 - Particella: 28 - Subalterno: 2 >
VIA REMESINA ESTERNA n. 23 piano: T-1;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0150484 del 04/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carpi

Via Esterna Remesina

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 28

Subalterno: 3

Compilata da:
Chiesi Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

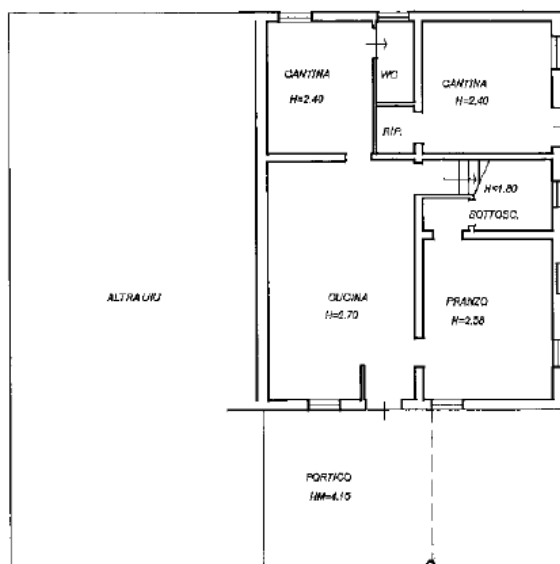
Prov. Reggio Emilia

N. 1827

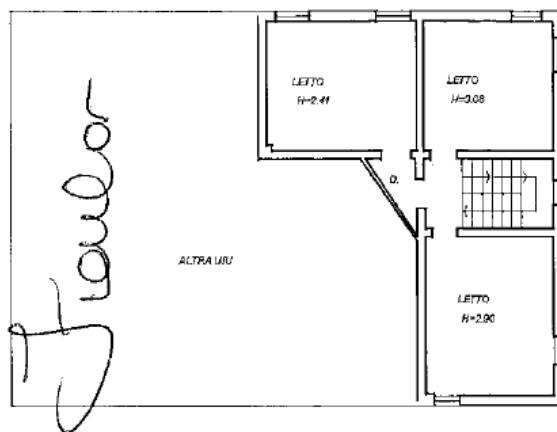
Scheda n. 1

Scala 1:200

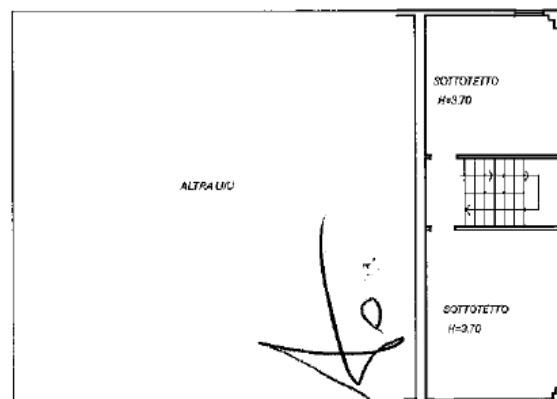
PIANTA PIANO TERRA



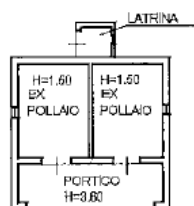
PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2020 - n. T43532 - Richiedente: CSTFMT74B53B745R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di CARPI (B819) - < Foglio: 21 - Particella: 28 - Subalterno: 3 >
VIA REMESINA ESTERNA n. 23 piano: T-1-2;

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0150484 del 04/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carpi

Via Esterna Remesina

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 28

Subalterno: 4

Compilata da:
Chiesi Michele

Iscritto all'albo:
Geometri

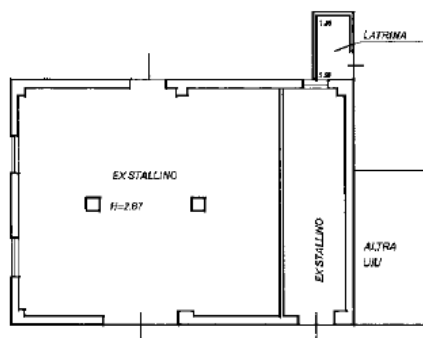
Prov. Reggio Emilia

N. 1827

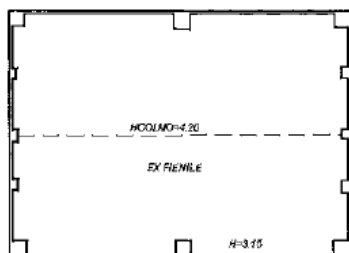
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



Carabinieri Forlì
Paolo Belli Forlì

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di CARPI (B819) - < Foglio: 21 - Particella: 28 - Subalterno: 4 >
VIA REMESINA ESTERNA n. 23 piano: 1-1;

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2020 - n. T43533 - Richiedente: CSTFMT74B53B745R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

Dichiarazione protocollo n. MO0150484 del 04/07/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carpi

Via Esterna Remesina

oiv. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 28

Subalterno: 5

Compilata da:
Chiesi Michele

Isoritto all'albo:
Geometri

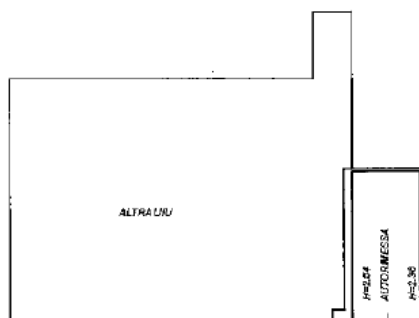
Prov. Reggio Emilia

N. 1827

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



NORD
↑

Carboni lozzerh
Carpi
Fiora

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2020 - n. T43534 - Richiedente: CSTFMT74B53B745R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

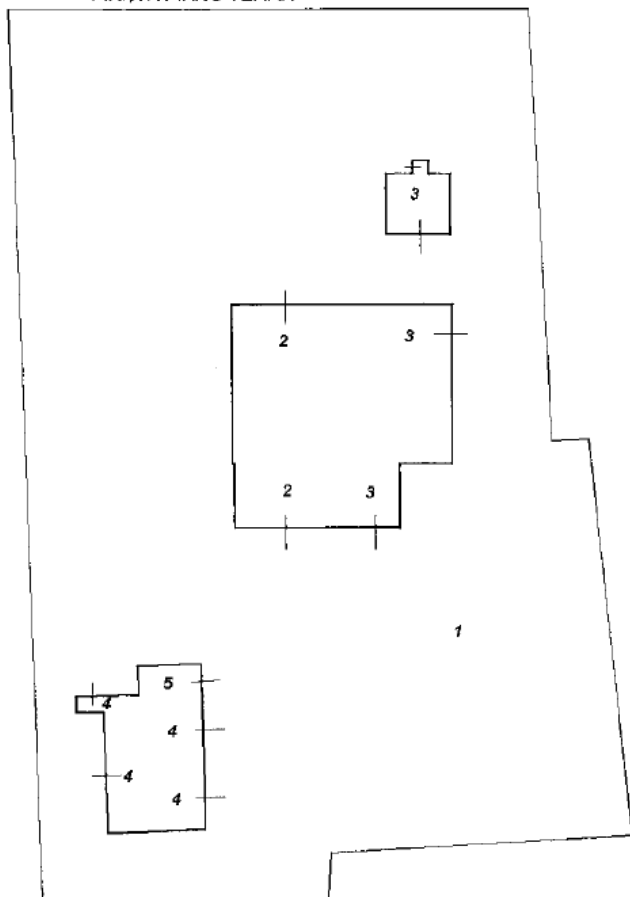
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di CARPI (B819) - < Foglio: 21 - Particella: 28 - Subalterno: 5 >
VIA REMESINA ESTERNA n. 23 piano: T;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Chiesi Michele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Reggio Emilia N. 1827	

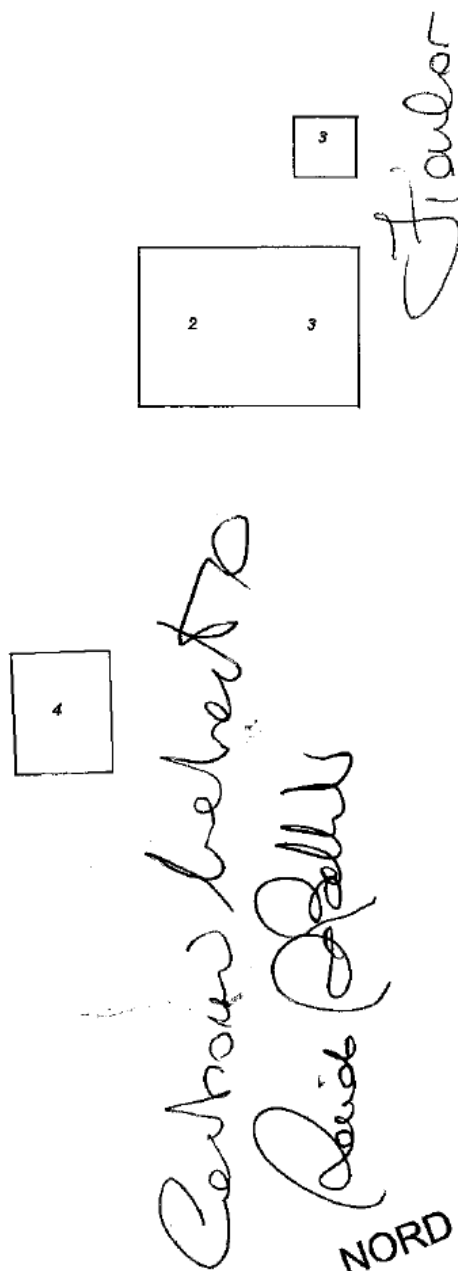
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Modena

Comune di Carpi		Protocollo n. MO0150484 del 04/07/2008	
Sezione:	Foglio: 21	Particella: 28	Tipo Mappale n. 6261 del 30/12/1993
Dimostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500

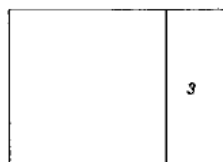
PIANTA PIANO TERRA



PIANTE PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



Carboni belvedere
Paolo (Pelle)

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/07/2020 - Comune di CARPI (B819) - < Foglio: 21 - Particella: 28 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Data: 28/07/2020 - n. T43810 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Modena

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CARPI

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio 21	Particella 28	Tipo mappale 6261	del:
CARPI					
Sub 1	UBICAZIONE via/piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.
2	via esterna remesina	23	T-1		
3	via esterna remesina	23	T-1 2		
4	via esterna remesina	23	T-1		
5	via esterna remesina	23	T		
DESCRIZIONE					
BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA ESTERNA					
COMUNE A TUTTI I SUB.					
MAGAZZINO					
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO					
MAGAZZINO					
AUTORIMESSA					

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Fiale

Carboni Forbach
Paolo Belli



E-1650600

1 Particella: 121

N=4967400

Comune: CARPI
Foglio: 21

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 834.000 x 379.000 metri

28-Lug-2020 9:46:55
Prot. n. 145928/2020



SETTORE A9 – Servizio di Pianificazione e Sviluppo Urbanistico
Sportello Unico dell'Edilizia

Rep. Urb. n°166/19

Carpi, 19/12/2019

ALLEGATO C AL REP. N. 20676/1962
IL RESPONSABILE DI SETTORE

Vista la domanda in atti al Prot.n.69871 del 12/12/2019 presentata dal **Servizio Amministrazione del Patrimonio del Comune di Carpi**, al fine di ottenere il certificato di destinazione urbanistica del terreno sito in Carpi, distinto al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune al **Fg.21 mapp.28, 30, 121**;

Vista la vigente strumentazione urbanistica comunale;

Visto l'art. 18, comma 2° e 3° della Legge n° 47 del 28/02/85 e ss. mm., l'art.30 del D.P.R. n°380/01 e l'art. 12, comma 2°, 3°, 4° e 4bis della L.R. n° 23 del 21/10/2004 e ss.mm.ii;

CERTIFICA

Che il terreno individuato al **Fg. 21 mapp.28, 30, 121** del Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Carpi, come previsto dalla Variante Generale al vigente P.R.G., approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n°174 del 30/04/2002, in vigore dal 12/06/2002 e dalle successive Varianti urbanistiche approvate ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78 e ss.mm., recepite negli "Elaborati aggiornati e coordinati" di cui alla Determinazione Dirigenziale n°364 del 15/05/2019, è destinato a:

"Attrezzature generali di interesse pubblico: progetto" Art. 73 NTA, nello specifico "Attrezzature tecnologiche con vincoli di rispetto Art.73.07 NTA

soggetto a "Vincoli territoriali di salvaguardia":

- *terreni interessati da bonifiche storiche di pianura Art.69.09 NTA*
- ad *"Indicazioni ambientali per reti ed impianti tecnologici":*
- *fascia di rispetto stradale Art.76 NTA*
- gli edifici sono soggetti a "Ristrutturazione edilizia" Art.11.06 NTA.*

Il presente certificato, rilasciato per gli usi consentiti dalla Legge n° 47 del 28/02/1985 e ss. mm. dall'art. 30 del D.P.R. n° 380/01 e dalla Legge Regionale n° 23 del 21/10/2004, conserva validità per un anno dalla data di rilascio, se non intervengono modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato, ai sensi della L.183/2011, non potrà essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

AP NZ/nz

Il Dirigente Responsabile ad interim
 Servizio Pianificazione e Sviluppo Urbanistico
Dott. Ing. Norberto Carboni

**DICHIARAZIONE PER UNITA' IMMOBILIARE
FOGLIO 21 – MAPPALE 28 – SUBALTERNO 2 e 3**

Vignola (MO), 28 Luglio 2020

ALLEGATO *D* AL REP. N. 20676/5262

Il sottoscritto **Per. Ind. Stefano Cantergiani**, nato a Vignola (MO) il 28/05/1982, residente in Via Resistenza n. 87 – 41014 Castelvetro di Modena (MO), C.F. CNT SFN 82E28 L885W, con studio professionale in Via per Sassuolo, 1229 – 41058 Vignola (MO), iscritto all'Ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati della Provincia di Modena al n. 2046, in qualità di soggetto certificatore accreditato presso la Regione Emilia Romagna al n. 01916, incaricato dalla Proprietà **AIMAG S.p.a. – P. Iva e Cod. Fisc. 00664670361**, con sede legale in Via Maestri del Lavoro, 38 – 41037 Mirandola (MO),

D I C H I A R A

che sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni relative alla certificazione energetica, come riportato nell'**Allegato A al Punto 5 della Deliberazione di Giunta Regionale 7 SETTEMBRE 2015, N. 1275 Regione Emilia Romagna** e s.m.i., i seguenti casi:

- a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- b) gli edifici industriali e artigianali, quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo o utilizzando refluì energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili o sfruttando gli apporti energetici gratuiti generati dal processo produttivo, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano la climatizzazione invernale o estiva;
- c) gli edifici agricoli o rurali non residenziali, sprovvisti di impianto termico di climatizzazione;
- d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di cui al precedente comma 4 il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali ad esempio box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; in tali casi, l'obbligo di attestazione della prestazione energetica è limitato alle porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;
- d) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- e) i ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- f) i fabbricati in costruzione purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile, in particolare si fa riferimento:

DOMICILIO FISCALE: Via Resistenza, 87 – 41014 Castelvetro di Modena (MO)
SEDE OPERATIVA: Via per Sassuolo, 1229 – 41058 Vignola (MO)
Tel. e fax 059/76.67.36 cel. 339 74.25.056 e_mail: stefano@studiotecnico.sc.it



Studio Tecnico ESSECI di Per. Ind. Stefano Cantergiani

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici;
- g) i manufatti, comunque, non riconducibili alla definizione di edificio di cui all'Allegato A-7 (manufatti cioè non qualificabili come "sistemi costituiti dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno") (ad esempio: una piscina all'aperto, una serra non realizzata con strutture edilizie, ecc.).

Allegato A7 Deliberazione di Giunta Regionale 7 SETTEMBRE 2015, N. 1275 Regione Emilia Romagna

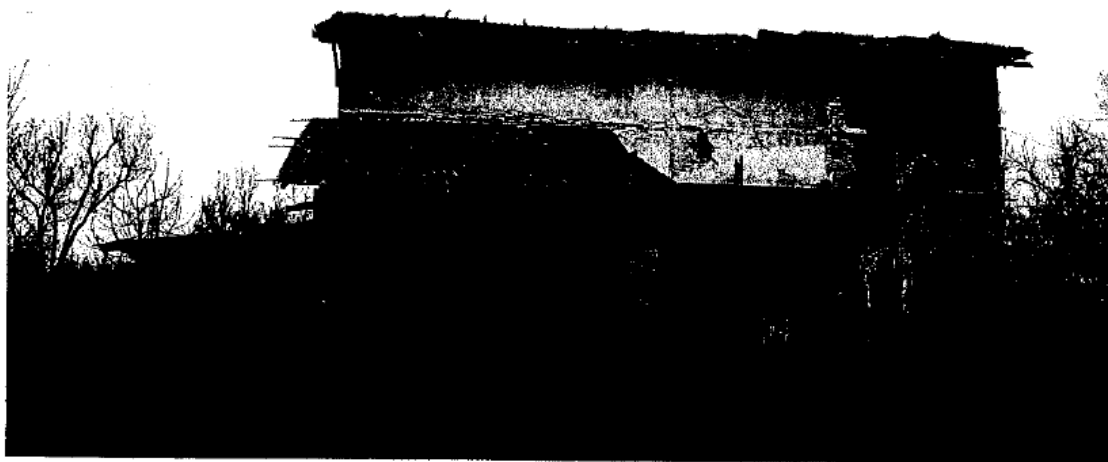
DEFINIZIONI E TERMINI

EDIFICIO: ai soli fini del presente Atto, si intende un sistema costituito da un involucro edilizio che delimita uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti energetici installati stabilmente al suo interno o nelle sue adiacenze ed asserviti al suo funzionamento standard in relazione alla destinazione d'uso; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici; il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate o ristrutturate per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti;

FABBRICATO: costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, riconoscibile per i suoi caratteri morfologico – funzionali, che sia accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo. (DAL 279/2010).

Rispetto alla situazione dell'anno 2010, quando era stato emesso il Certificato Energetico n. 00410-00178-2010, come si può notare dalle foto di seguito allegate, la struttura edilizia che compone il fabbricato si è ammalorata, il tetto è in buona parte crollato e le finestre sono prive di infissi, pertanto non è possibile emettere l'Attestato di Prestazione Energetica aggiornato riferito all'unità immobiliare sita in Comune di **Carpi (MO)** – località **Fossoli**, Via **Remesina Esterna n. 23**, identificata al N.C.E.U. al **Foglio 21, Mapp. 28, Sub. 2 e 3, Piano Terra, Primo e Secondo**, in quanto **NON definibile né edificio né fabbricato**.

Studio Tecnico ESSECI di Per. Ind. Stefano Cantergiani



DOMICILIO FISCALE: Via Resistenza, 87 - 41014 Castelvetro di Modena (MO)
SEDE OPERATIVA: Via per Sassuolo, 1229 - 41058 Vignola (MO)
Tel. e fax 059/76.67.36 cel. 339 74.25.056 e_mail: stefano@studiotecnico.it

Studio Tecnico ESSECI di Per. Ind. Stefano Cantergiani



A disposizione per eventuali chiarimenti, cogliamo l'occasione per porgere Cordiali Saluti.

Il Tecnico incaricato
Per. Ind. Stefano Cantergiani

Stefano Cantergiani



DOMICILIO FISCALE: Via Resistenza, 87 – 41014 Castelvetro di Modena (MO)
SEDE OPERATIVA: Via per Sassuolo, 1229 – 41058 Vignola (MO)
Tel. e fax 059/76.67.36 cel. 339 74.25.056 e_mail: stefano@studiotecnicosc.it

**Certificazione di conformità di documento cartaceo
a documento informatico**

(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)

Certifico io sottoscritta dott.ssa FIAMMETTA COSTA notaio in Bologna, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, che la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da due pagine è conforme alla copia firmata digitalmente dal Perito Industriale STEFANO CANTERGIANI la cui validità di firma è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all' indirizzo <http://vol.ca.notariato.it/> ove risulta la vigenza (dal giorno 21 Settembre 2018 al giorno 20 Settembre 2021) del certificato di detta firma digitale rilasciato da ArubaPEC S.P.A. NG CA 3

La presente copia è esente da iscrizione a repertorio ai sensi dell'art. 1 legge 11 Maggio 1971 n. 390

Bologna, Via Barberia, 22, 4 (quattro) Agosto 2020 (duemilaventi)

Fiammetta Costa



