

**Completamento delle Opere di Urbanizzazione relative al
Piano per gli Insediamenti Produttivi
“PIP NORD” di via di Mezzo a Mirandola (MO)**

CUP I86D19000040007 – CUI L00270570369201900043



Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali

art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023

R.U.P. dott. Nicola Danilo Fasano

nomina Det. n. 967 del 20/11/2023

elaborato	rev.	Data	Descrizione
R	1	Maggio 2026	Emissione

1. Premessa

Il presente Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (di seguito “*DOCFAP*”) nasce dall’esigenza di individuare gli elementi utili al percorso progettuale per il completamento delle opere di urbanizzazione del lotto n. 3 afferente al Piano per gli Insediamenti Produttivi di via di Mezzo “*PIP NORD*”, adottato dall’Amministrazione comunale nell’anno 2000.

Le aree in oggetto fanno parte del suddetto lotto n. 3, assegnato nel 2001 con un bando comunale alla ditta Carrozzeria Barbi s.p.a., la quale ha soltanto in parte realizzato le opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione urbanistica stipulata in tale anno.

Tali opere, come meglio descritte più avanti, sussistono in due parcheggi, un parco verde e vari sottoservizi idrici ed elettrici. Ad oggi, ovvero al fallimento della ditta e alla data dell’escussione della fidejussione prevista dalla convenzione urbanistica, le uniche opere eseguite risultano un parcheggio, una parte del parco pubblico e alcune linee della fognatura.

Il grande lasso temporale intercorso tra la stipula della convenzione urbanistica e l’attuale situazione, ha inevitabilmente variato la condizione delle aree, gli obiettivi e i parametri della programmazione urbanistica; sono nate nuove potenzialità e sono emerse nuove opportunità dell’area, che non si possono ignorare viste le attuali esigenze della città.

Il *DOCFAP* nasce, quindi, dall’esigenza di valutare attentamente tali potenzialità e opportunità. Partendo dall’analisi della cd. opzione zero (il completamento delle opere come da *PIP*) si arriva alla alternativa (mantenimento dello status quo delle aree) più in linea con le attuali esigenze urbane e sociali.

Il Comune di Mirandola, intanto, ha incaricato per il servizio di ingegneria e architettura l’ing. Francesco Pullè con Determinazione n. 624 del 06/11/2019, deputato sia alla progettazione esecutiva che alla direzione lavori. In seguito l’ing. Pullè ha depositato il progetto definitivo dell’intervento in data 31/01/2024 prot. n. 4354.

Il presente documento nasce dall’esigenza di valutare attentamente le variate condizioni delle aree, degli obiettivi e dei parametri della programmazione urbanistica.

I livelli di progettazione successivi affronteranno le soluzioni possibili di progettazione in termini architettonici, scelta dei materiali ed essenze arboree, etc. non oggetto di valutazione della presente.

Inquadramento - Cronistoria

L'area oggetto di questo DOCFAP è legata al cd. Lotto n. 3 derivante dall'attuazione del Piano per gli Insedimenti Produttivi di via di Mezzo "PIP NORD", sito nella via omonima in località San Giacomo Roncole a Mirandola (MO). Nell'immagine sottostante è apprezzabile il perimetro del lotto e le aree, già di proprietà pubblica, dove realizzare le opere di urbanizzazione primaria.



Figura 1 - in arancione il perimetro del Lotto n. 3. In rosso l'area oggetto delle opere di urbanizzazione

Le aree oggetto dell'intervento sono identificate catastalmente al N.C.T.U. di Mirandola al Foglio 134, mappali 400, 402 e 403.

Di seguito una breve cronistoria del PIP NORD e dell'area in parola,

- il 14/02/2000 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 34 è stato adottato il Piano per gli Insedimenti Produttivi di via di Mezzo "PIP NORD", nel quale è prevista una procedura di assegnazione dei lotti costituenti il piano;
- il 19/08/2000 con nota prot. n. 17231 è stato pubblicato il Bando per partecipazione alla procedura di assegnazione delle aree PIP NORD;
- il 16/11/2000 con Determinazione n. 699 è stata approvata la graduatoria definitiva del Bando, a cui ha partecipato, tra le altre, la ditta Carrozzeria Barbi s.p.a.;
- il 10/09/2001 con Determinazione n. 599 è stata assegnata alla vincitrice ditta Carrozzeria Barbi s.p.a. il lotto n. 3 del PIP NORD di via di Mezzo;
- in pari data sono stati stipulati i seguenti atti notarili a Ministero del dott. Notaio Italo di Maria,
 - rep. n. 146753, racc. n. _____, Compravendita delle proprietà del Lotto n.3;
 - rep. n. 146759, racc. n. 8732, Cessione dei diritti reali a titolo oneroso delle proprietà del Lotto n. 3, il quale disciplina l'attuazione edificatoria dell'area (di seguito "Convenzione"). Nell'atto è definito in dieci anni il termine di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione a carico della ditta vincitrice;
- il 09/09/2011 è scaduto il termine concesso per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione senza che le stesse siano state eseguite o completate;

- il 01/10/2012 con nota prot. n. 23127 la ditta richiede, anche a seguito del sisma 2012, la proroga del termine per il completamento delle opere di urbanizzazione;
- il 22/10/2012 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 113 è stata concessa una proroga sino al 09/09/2014 per il completamento delle opere di urbanizzazione;
- il 20/05/2014 con nota prot. n. 16128 la ditta richiede ulteriore proroga al 09/09/2017;
- il 29/09/2014 con Deliberazione di Consiglio comunale n. 115 viene concessa l'ulteriore proroga al 09/09/2017;
- il 06/11/2018 è stata richiesta l'escussione della fidejussione a seguito di comprovata inadempienza di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Sulla base dell'escussione della fidejussione si è giunti, quindi, all'affidamento dell'incarico del servizio di ingegneria e architettura all'ing. Pullè. Tale professionista, in base ad una prima ricognizione effettuata, ha constatato la presenza delle seguenti opere già realizzate,

- a. strada e parcheggio posti al margine Sud-Est (di seguito "*parcheggio piccolo*");
- b. tracciato del sentiero nel parco lineare;
- c. muretti di confine tra i vari lotti;
- d. caditoie di scolo delle acque meteoriche nel sottostante Dugale Ceresa su via di Mezzo (linea azzurra).

Tali opere, come da immagine sottostante, risultano in capo al Comune, tranne la lettera "c" in quanto realizzate su particelle catastali di proprietà privata,



Figura 2 - Opere realizzate

2. Stato di fatto

Attualmente si può considerare il PIP NORD come formalmente scaduto, a norma dell'art. 17 della Legge n.

1150/1942 “Legge urbanistica nazionale” per cui,

“decorso il termine stabilito per l’esecuzione del piano particolareggiato questo diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione, rimanendo soltanto fermo a tempo indeterminato l’obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”.

Ai fini del citato articolo il PIP è pacificamente assimilato al piano particolareggiato da parte della giurisprudenza amministrativa, così come gli altri strumenti attuativi della pianificazione urbanistica generale.

Nel corso dei venti anni e più di disuso dell’area *“in attesa di...”*, in molte aree ricomprese nel lotto n. 3, si è sviluppata una vegetazione spontanea, costituita da arbusti e alberi di varie dimensioni, tali da configurare oggi un vero e proprio **bosco urbano di origine naturale**.

Inoltre, secondo la normativa in materia forestale (D.Lgs. n. 34/2018 e s.m.i.) l’area ricade nella definizione di **“bosco”**, per cui presupposto per una sua modifica o trasformazione è l’autorizzazione da parte dell’ente competente in materia forestale.

Di seguito una immagine a volo d’uccello dell’area, scattata in data 03/06/2025 in direzione Sud-Nord



Figura 3 - immagine a volo d'uccello dell'area - vista Sud-Nord da via di Mezzo

3. Percorso Progettuale

a. Opzione Zero - completamento delle opere di urbanizzazione

L'ing. Pullé, incaricato della progettazione del completamento delle opere di urbanizzazione secondo il seguente disegno, raccordando queste a quelle già presenti e realizzate nell'area. Per concludere le opere, quindi, il progetto prevede:

- A. il **parcheggio** e la **strada** di accesso, al margine Sud-Ovest (di seguito "parcheggio grande");
- B. il **parco lineare**;
- C. l'**impianto di illuminazione** nel parcheggio e nel parco e le opere di sistemazione delle infrastrutture telefoniche;
- D. il **sistema di raccolta di acque** meteoriche dal parcheggio al tombato Dugale Ceresa,

L'area è attraversata da un metanodotto, qui rappresentato con le relative fasce di rispetto (E).

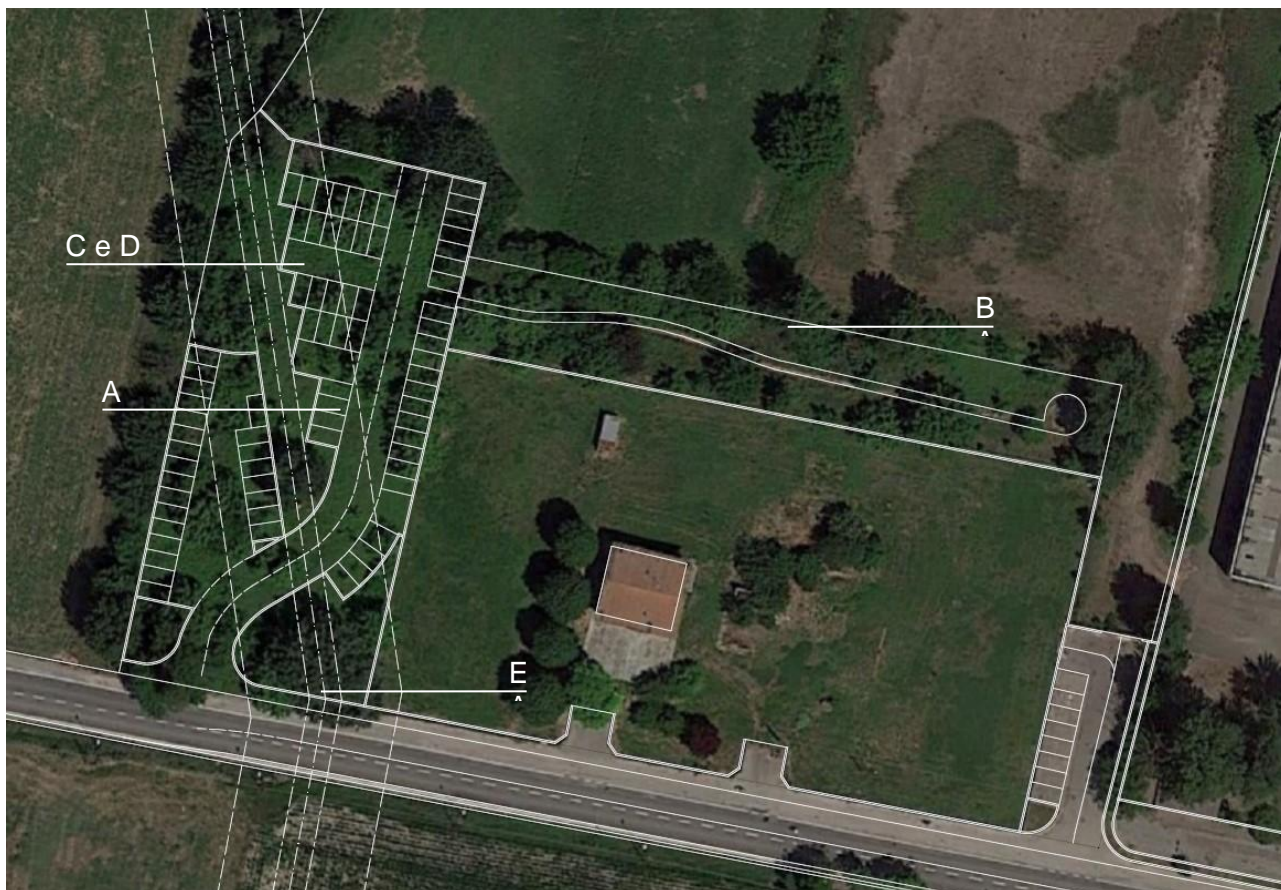


Figura 4 - le opere di urbanizzazione da realizzare secondo il progetto originario

Come specificato nelle premesse, il Comune di Mirandola ha escusso la fidejussione per il mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria dalla ditta Carrozeria Barbi s.p.a., per un importo di **455.748,67 €**, il quale corrisponde al Quadro economico per la realizzazione delle opere.

L'area è altresì parzialmente vincolata in quanto attraversata, in obliquo, da un metanodotto di media pressione di proprietà di SNAM s.p.a.: in base a ciò non è possibile edificare alcunché sulla proiezione verticale dell'infrastruttura e sulle relative fasce di rispetto. La norma vigente esonera dal richiedere autorizzazione e dall'obbligo di comunicazione; infatti "gli interventi di manutenzione nelle aree di

pertinenza delle reti tecnologiche al servizio di funzioni pubbliche, quali reti elettriche, telefoniche, metanodotti e funivie e impianti similari" (art. 6, comma 1, lettera g) del Decreto Regionale n. 122/2018 Regolamento Forestale Regionale).

Il **parco lineare**, previsto dal progetto originario, è anch'esso ricoperto da alberi e arbusti ed è oramai un modesto boschetto naturale. Nell'area è stato parzialmente realizzato un sentiero in cemento battuto, molto probabilmente, dall'ex proprietà. Non sono presenti impianti di alcun genere.

Il **parcheggio piccolo** è l'unica opera sostanzialmente realizzata e, sentito il tecnico incaricato, andrebbe completato in alcuni dettagli.

Non sono presenti impianti tecnologici (illuminazione pubblica, telefonia) né infrastrutture di raccolta delle acque meteoriche dal parcheggio grande. In parte sono presenti impianti di raccolta delle acque meteoriche nel parcheggio piccolo. Inoltre il parco è sfornito di arredi e, come già detto, di illuminazione e alte strutture.

L'opzione zero consiste, quindi, nel completamento delle opere di urbanizzazione primaria come da progetto afferente al PIP NORD adottato e come previsto dalla Convenzione urbanistica su menzionata.

A tal proposito il progettista incaricato, ing. Francesco Pullè, ha depositato in data 31/01/2024 prot. n. 4354, il progetto definitivo dell'intervento.

b. Opzione Alternativa – mantenimento dell'area verde

Dopo un'attenta valutazione dell'area allo stato attuale, degli standard, delle previsioni urbanistiche e dei vincoli ormai presenti, soprattutto di natura forestale, si è giunti alla seguente proposta progettuale alternativa alla zero su esposta.

Principalmente, come su premesso, stante la mancata realizzazione del parcheggio grande sull'area attualmente ricoperta da bosco naturale, si propone il mantenimento dello *status quo* di quest'ultimo, stralciando il primo dalla proposta progettuale.

In questa opzione lo standard urbanistico a parcheggio si configurerebbe come verde pubblico. A tal proposito la relazione sugli aspetti urbanistici a firma del Responsabile del Servizio Edilizia, Urbanistica, Ambiente, conferma che la modifica dello standard da parcheggio a verde pubblico (vedi Relazione del 28/04/2026 prot. n. 19644).

Dal punto di vista economico-finanziario, si propone il seguente quadro economico di massima,

Quadro economico generale di massima – Opzione alternativa				
id	Voce	%	Totale	
Capo A Lavori				
A.1 Lavori a base d'asta				
A.1.1	Sistemazione dell'area a verde		70.000,00 €	
A.1.2	Realizzazione del sentiero e arredo urbano		10.000,00 €	
			Totale A.1	80.000,00 €
A.2 oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta)		5 %	4.000,00 €	
			Totale Capo A	84.000,00 €
Capo B Somme a Disposizione				
B.1 Servizi Ingegneria e Architettura (SIA)				
B.1.1	progettazione, DL, CSE e CRE (<i>da rivalutare</i>)		14.900,00 €	
B.1.2	oneri di cassa (su B.1.1)	4 %	596,00 €	
			Totale B.1	15.496,00 €
B.2 Imprevisti, arrotondamenti ed economie di gare				
B.2.1	imprevisti (su Capo A, compresa IVA al 10%)	5 %	4.620,00 €	
			Totale B.2	4.620,00 €
B.3 Spese generali				
B.3.1	incentivo funzioni tecniche (art. 45 del D.Lgs. n. 36/2023)	2 %	1.800,00 €	
B.3.2	contributo ANAC		35,00 €	
			Totale B.3	1.715,00 €
B.4 IVA				
B.4.1	IVA su Capo A	10 %	8.400,00 €	
B.4.2	IVA su B.1	22 %	3.409,12 €	
			Totale B.4	11.809,12 €
			Totale B	33.640,12 €
Capo C Importo complessivo A + B				117.640,12 €

Nella planimetria presente alla prossima pagina (progetto di massima), l'opzione prevede lo stralcio definitivo del parcheggio grande (in rosso), il mantenimento del bosco urbano naturale e la realizzazione di un percorso per la manutenzione dell'area (in blu). L'area, che di fatto è già un filtro ambientale tra l'area produttiva di San Giacomo Roncole e la campagna circostante, viene configurata urbanisticamente come verde pubblico, divenendo un bosco naturale alla pari di altri simili presenti nella cintura verde di Mirandola.



Figura 5 - proposta alternativa – progetto di massima (fuori scala)

In generale, quindi, l'opzione fin qui esposta:

- non è in contrasto con i disposti degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (PSC) ed adottati (PUG) (cfr. relazione a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica del 28/04/2026 prot. n. 19644);
- è conforme agli obiettivi prioritari della legge regionale;
- non comporta modifiche rispetto alle previsioni edificatorie dello scaduto PIP NORD come a suo tempo approvato, e come inserite nei documenti di pianificazione generale vigente ed adottata;
- consente il completo dispiegarsi delle potenzialità delle aree come previste da pianificazione, e secondo i disposti del RUE;
- riduce le previsioni di impermeabilizzazione dei suoli e quindi gli impatti ambientali delle opere;
- mantiene le medesime aree inizialmente previste per le opere di urbanizzazione;
- non compromette gli standard urbanistici della pianificazione generale;
- evita la dispersione di risorse economiche per opere impattanti negativamente sull'ambiente e non più necessarie nella misura inizialmente prevista.

Strumenti per la valutazione delle alternative progettuali

Al fine valutare i possibili scenari di sviluppo dell'area, sulla base delle due alternative progettuali proposte, si espongono qui i principali temi da considerare nella scelta, suddivisi per area di progetto

Area	Opzione Zero		Opzione Alternativa	
	Previsione	Valutazione	Previsione	Valutazione
parcheggio grande	disboscamento dell'area e realizzazione dell'opera	<p>perdita di superficie permeabile e di area verde naturale;</p> <p>rischio di realizzazione di posti auto superflui;</p> <p>complessa fase di autorizzazione al disboscamento con aggravio finanziario necessario verso il Fondo Regionale Forestale</p> <p>costi per la realizzazione e per la gestione dell'opera</p>	<p>mantenimento e sistemazione dell'area boscata naturale</p>	<p>costituzione di un'area verde di mitigazione ambientale tra l'area produttiva e l'intorno;</p> <p>contenimento delle spese economiche e possibilità di utilizzare le risorse derivanti dall'escussione della fidejussione per altre opere di urbanizzazione</p>
parco lineare	realizzazione del parco pubblico attrezzato	<p>difficoltà della gestione di un'area attrezzata interclusa e lontana da abitazioni</p> <p>costi per la realizzazione e per la gestione dell'opera</p>		

4. Conclusione e individuazione dell'opzione migliore

L'Opzione Alternativa viene individuata come la soluzione che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività e per l'ambiente, in relazione alle specifiche esigenze urbanistiche dell'area.

Mirandola, 06/05/2026

Il RUP
dott. pianificatore territoriale
Nicola Danilo Fasano
*(Firmato digitalmente ai sensi dell'art.20
e seguenti del D.Lgs. n.82/2005)*