

ACCORDO

03600520170028423A01

AI SENSI DEGLI ARTT. 1 E 11, LEGGE N° 241/90, DELL'ART.18 L.R. 20/2000, NONCHE' DELLA L.R. 15/2013**Cenni sul metodo**

Il presente accordo si colloca nell'ottica della c.d. *Amministrazione consensuale*, paradigma che qualifica un modello virtuoso di collaborazione fra soggetto pubblico e soggetto privato in vista della migliore e più efficace tutela degli interessi pubblici; tale schema procedimentale consente infatti un utile esercizio del potere discrezionale in armonia, anziché in contraddittorio, con gli interessi dei privati coinvolti.

Il Legislatore ha riconosciuto l'importanza rivestita, nell'attuale momento storico ed economico, di modelli di sussidiarietà a direzione lineare, nei quali l'attività e le risorse private vedono progressivamente accrescere il proprio coinvolgimento a sostegno della contingente scarsità dei mezzi a disposizione della Pubblica Amministrazione; molti sono infatti i recenti interventi normativi dai quali emerge l'individuazione degli investimenti infrastrutturali come principali strumenti di crescita e di rilancio della competitività economica, necessariamente attraverso l'intervento collaborativo dell'imprenditoria privata.

Il presente provvedimento consensuale rappresenta altresì uno strumento di indubbio rilievo al fine di valorizzare la semplificazione e la trasparenza amministrativa, ulteriori obiettivi di capitale importanza a loro volta affermati con forza quali capisaldi delle più attuali novità legislative; la conclusione di un accordo di programma che raccolga in un'unica sede le determinazioni di soggetti pubblici e privati, fissando con chiarezza gli impegni assunti da ciascuna parte in ossequio alle reciproche finalità, tutorie e imprenditoriali, ha l'indubbio vantaggio di eliminare aggravii procedimentali e alleggerire i passaggi formali per il perfezionamento dell'attività mediante l'acquisizione immediata di rilievo esterno della funzione come fissata nell'accordo stesso. A ciò deve poi aggiungersi l'indubbio vantaggio per cui, attraverso il modello consensuale che il presente atto intende perseguire, l'Amministrazione può operare nell'ottica di una maggiore rispondenza della propria azione ai principi di democrazia e alla nuova conformazione della struttura sociale come pluralità di centri decisionali.

La sottoscrizione del presente atto rappresenta una significativa scelta di responsabilità anche da parte dell'Amministrazione, specialmente laddove essa,

una volta decise la convenienza, rinuncia volontariamente all'esercizio di moduli unilaterali e autoritativi, che pur le sarebbero riservati per sua stessa natura, in favore di paradigmi più vicini alle logiche contrattuali che le impongono di declinare i propri privilegi soggettivi nella consapevole rinuncia alla ampia discrezionalità che ne accompagnerebbe le possibilità di recesso, vincolandosi invece al rispetto del consenso espresso dalle parti e al rispetto delle regole privatistiche nell'esercizio della funzione; ciò è il segno tangibile di un soggetto pubblico che abdica alla tentazione di una logica autoreferenziale, e sceglie invece una prospettiva che parte dalle necessità concrete e, in relazione al livello problematico degli interessi, conduce alle soluzioni utili combinando i diversi strumenti a sua disposizione.

I sottoscritti

- La società a r.l. **D.M.R.**, con sede in Via , San Donato n. 82 a Bologna C.F. e P.IVA 00947500377, , in persona del suo legale rappresentante *pro-tempore* Daniele Crotti, nato a Bologna il 16/08/1950 residente in Modena, via Farini n. 67, C.F. CRTDNL50M16A944V di seguito indicata anche "*Interventore*"

E

- il **COMUNE DI CARPI**, con sede in Corso Alberto Pio n. 91, in Carpi, in persona del Sig.....il quale interviene in nome e per conto e nell'interesse del Comune, nella sua qualità di....., giusta deliberazione della Giunta Comunale n.....in data....., di seguito indicato anche "*Amministrazione*"
premessi che

a) (*definizione dei beni dell'interventore*)

l'interventore è proprietario di un lotto unico racchiuso fra le strade: Via Parmenide (strada d'accesso al sito), la tangenziale Bruno Losi e Via Cattani, identificato catastalmente al foglio 134, mappali 17,18,19;

b) nel vigente P.R.G. il bene sopra individuato è classificato al Capo III, (Città consolidata), all'art. 46 bis: edifici residenziali con giardino; nel vigente piano della ricostruzione, alla tavola PS 13, è previsto un vincolo di tipo RCC (restauro e risanamento conservativo di tipo C);

c) la superficie complessiva del lotto è pari a mq. 5584; la superficie coperta (proiezione a terra della sagoma massima di ingombro dei tre fabbricati esistenti) è di mq. 520; il volume complessivo ammonta a mc. 3505; la superficie complessiva esistente (somma della superficie utile e

della superficie accessoria) è di mq **847,94** e risulta dalla somma dei seguenti valori unitari:

- villa padronale: mq. **478,01**;
- abitazione rurale: mq. 169,29;
- ex fienile: mq **200,64**;

per un totale appunto di mq. **847,94**;

d) (il quadro normativo)

il complesso immobiliare denominato Casino Castellazzi consta dunque, come ricordato sopra, di tre corpi assoggettati a particolari prescrizioni che mirano ad assicurare tra l'altro il consolidamento degli elementi strutturali esistenti, a salvaguardia, per quanto possibile, dell'assetto originario, e ad eliminare elementi estranei all'organismo edilizio, senza peraltro escludere altre più utili metodologie d'intervento.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di tali edifici può comportare tuttavia opere di miglioramento relative all'efficienza energetica, a coibentazioni, maggiori spessori della muratura, salvo il mantenimento della medesima sagoma degli edifici (art.30 D.L. 23/06/2013 n. 69). Ciò che comporterebbe una non irrilevante diminuzione della S.U. originaria;

g) (l'intervento nei dettagli)

il progetto che l'interventore propone di realizzare e perseguire è caratterizzato dai seguenti interventi:

1. la conservazione ed il rispetto dell'immagine originale della villa (pianta quadrata, logge passanti, scalone importante, saloni finestrati rigorosamente in simmetria sui prospetti ecc.), così come della casa colonica, decisamente più dimessa, e del fienile, ancora più rustico; tutto ciò nel rispetto fedele delle differenze formali e compositive dei tre fabbricati. Tali interventi consentiranno la conservazione dell'esistente nella sua configurazione originale, evitandosi ogni stravolgimento o esasperazione nell'utilizzo delle superfici esistenti o concentrazione abitativa, ne è prova la prevista eliminazione di una superfetazione legittima che risulta "estranea" all'organismo edilizio e perciò incongrua.
2. realizzare un nuovo edificio di mq. **344,75** complessivi distaccato dai restanti fabbricati; autonomo, da destinare ad attività commerciale/ricettiva, come risulta dal progetto allegato al presente accordo. La Superficie complessiva del nuovo edificio è stata dimensionata utilizzando la capacità edificatoria prevista dall'art. 46 bis – Edifici residenziali con giardino delle NTA del PRG vigente, che consente interventi di ampliamento utilizzando il 20% della SC esistente e quindi pari a **169,59** mq, nonché una superficie aggiuntiva pari a **175,16** mq da richiedere all'A. C. e oggetto del presente accordo.



h) l'Amministrazione ha interesse a che venga realizzato l'intervento prospettato nelle sue articolazioni, vale a dire il recupero degli edifici storici, meritevoli di valorizzazione, e la realizzazione di un nuovo fabbricato che comporta la riqualificazione di un'area oggi fortemente compromessa dalla presenza della tangenziale e sostanzialmente abbandonata e quindi destinata a crescente degrado. Nel nuovo edificio troverebbero, tra l'altro, occasione di lavoro nuove maestranze;

i) l'interventore si è reso disponibile al coordinamento progettuale degli interventi ed alla realizzazione a propria cura e a proprie spese delle opere finalizzate al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico resi palesi dalla Amministrazione, consistenti nella complessiva riqualificazione dell'area posta in fregio alla tangenziale, anche mediante la realizzazione di un tratto di pista ciclabile su terreno di sua proprietà nonché mediante la cessione di una porzione di terreno dominicale per la realizzazione di un tratto del cavalcavia che la Amministrazione ha in programma; e ciò mediante la cessione da parte dell'interventore, per quanto riguarda la realizzanda pista ciclabile, della relativa superficie e per quanto riguarda la presenza di cavalcavia di un'area di circa 500 mq. L'interventore si impegna altresì a provvedere alla progettazione esecutiva di tali interventi, costituita dai seguenti elaborati: disegni, (planimetria, piante, sezioni, prospetti e particolari costruttivi), documentazione fotografica, relazione illustrativa, computo metrico, relazione geotecnica, quadro economico generale, salve le definizioni operative da parte dell'Amministrazione;

premesse altresì

- che l'interventore in data 08/07/2016 ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire in merito all'intervento in oggetto, allegando tutta la documentazione richiesta;
- che detto progetto è stato considerato contrastante con la normativa riferita alla strumentazione urbanistica vigente in quanto prevedeva il trasferimento di Superficie Utile dai fabbricati esistenti al nuovo edificio commerciale;
- che l'amministrazione ha individuato parte dell'area di proprietà dell'Interventore come sede di una pista ciclo-pedonale di scavalco alla Tangenziale Bruno Losi, ravvisandone indubbi aspetti di Pubblica Utilità;
- che l'Interventore ha presentato a tale proposito uno studio di massima per la realizzazione di tale pista ciclo-pedonale;
- che l'Amministrazione ha valutato la possibile conformità allo strumento urbanistico comunale riguardo sia agli interventi edilizi che di urbanizzazione oggetto della progettazione coordinata, di cui alle allegate tavole illustrative nn. 1, 2, riportanti le planimetrie della pista ciclabile e del cavalcavia che, sottoscritte dalle parti, integrano il presente accordo.



Tutto ciò premesso

richiamato l'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s. m. a norma del quale : *Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990;*

LE PARTI CONVENGONO E STABILISCONO QUANTO SEGUE:

Art. 1) Premesse.

Le premesse formano parte integrante dell'accordo, costituendo espressione delle motivazioni di esso e riferimento interpretativo dei patti seguenti.

Art. 2) Titoli edilizi.

Le parti concordano che solo a seguito del perfezionamento delle procedure amministrative inerenti lo strumento di pianificazione cui il presente accordo accede, così come stabilito ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000 e s. m. , si procederà al rilascio del/dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi necessari alla realizzazione degli obiettivi citati in premessa.

Art. 3) Opere e obblighi previsti dal presente accordo.

L'Interventore e l'Amministrazione, quali soggetti attuatori del presente accordo, si impegnano ognuno per la propria parte al rispetto dei seguenti obblighi: :

L'Interventore si impegna a:

a) - riqualificazione degli edifici esistenti, cioè villa padronale, casa colonica e fienile, così come identificati catastalmente al Fg 134 mapp 17, 18, 19 rispettando fedelmente le differenze formali e compositive dei tre fabbricati,



mantenendo la loro configurazione formale originaria, come da progetto che si allega;

b) - realizzazione di un edificio nuovo, distante e separato dagli edifici di cui al punto sub a) di circa **340** mq. con destinazione commerciale o comunque secondo gli usi previsti dall'Art. 46 bis.03, (in particolare gli usi U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6;

c) – richiedere all'Amministrazione la possibilità di realizzare una SC ulteriore pari a **mq 175,16** da destinare a struttura commerciale o agli usi di cui al punto precedente, per la quale si impegna a:

1) - cedere all'Amministrazione un tratto di area di proprietà di mq. 85 circa per la realizzazione di una pista ciclabile della lunghezza di circa m.l. 37,00; incluse progettazione e spese tecniche;

2) - cedere al Comune un'area di proprietà di circa 415 mq. sulla quale l'Amministrazione realizzerà una porzione del cavalcavia secondo le sue intenzioni e modalità;

3) versare all'Amministrazione la somma di 26.348,00 Euro, pari al 50% del valore della SC aggiuntiva richiesta, detratte le spese di progettazione esecutiva;

4) a presentare entro tre anni dalla stipula del presente accordo la richiesta del titolo edilizio per il recupero dei fabbricati esistenti;

5) corrispondere la somma di cui al precedente punto 3 in una sola soluzione al momento del ritiro del permesso di costruire finalizzato alla realizzazione della struttura commerciale;

6) a depositare, al momento del rilascio del titolo edilizio per la realizzazione del fabbricato commerciale, la fidejussione di 50.000 euro a garanzia del completo adempimento degli obblighi di cui all'art. 3, comma c, punto 4 del presente accordo.

7) a convertire, prima del rilascio dei titoli edilizi destinati al recupero della villa Castellazzi e suoi annessi, la garanzia fidejussoria di cui al precedente punto 6 nel versamento della somma di euro 50.000 a garanzia del completo adempimento degli obblighi di cui all'art. 3, comma a) del presente accordo, rinnovabile di anno in anno fino alla conclusione dei lavori. Anche tale versamento potrà essere adempiuto mediante fidejussione bancaria od assicurativa di pari importo. Resta inteso fin d'ora che detti impegni varranno anche per nuovi interventori ed aventi causa, se diversi dalla DMR srl.

L'Amministrazione si impegna a:

a) sottoporre il presente accordo all'adozione del provvedimento di variante urbanistica al PRG vigente da parte del Consiglio Comunale;

b) rilasciare tutti i titoli necessari agli interventi di interesse dell'interventore e dell'Amministrazione;



- c) svincolare la garanzia fideiussoria di cui all'art. 3, comma c) punto 6(7) solo alla conclusione dei lavori di riqualificazione della villa Castellazzi e sue pertinenze;
- d) in caso di inadempienza degli obblighi assunti dall'Interventore come riportati all'art. 3, escuterà la fideiussione relativa richiedendone l'immediata ricostituzione per il medesimo importo e alle medesime condizioni;

Art. 4) *Tempi di realizzazione delle opere.*

Tenendo conto che l'interesse predominante dell'Amministrazione nella definizione del presente accordo è quello della riqualificazione dell'area *de qua* e di evitarne il progressivo degrado, l'interventore si obbliga a:

- presentare la necessaria richiesta per i titoli abilitativi dell'erigendo fabbricato nuovo a destinazione commerciale, entro 60 gg giorni dalla conclusione delle procedure di recepimento dei contenuti del presente accordo nella delibera di approvazione della variante urbanistica minore al PRG vigente e del risanamento conservativo entro i termini previsti dall'art. 3) punto c) punto 4;
- subordinatamente all'approvazione da parte dei competenti organi comunali e alla conclusione dell'iter procedurale previsto dalla normativa vigente, per il rilascio dei titoli di cui sopra, a cedere mq. 415 di area di sua proprietà per la realizzazione da parte dell'Amministrazione di una porzione di cavalcavia (cfr. tavola 2 di individuazione di tale area allegato al presente atto che ne fa parte integrante ed inscindibile), nonché l'ulteriore area di mq 85 in fregio a Via Parmenide per la realizzazione della pista ciclo-pedonale.

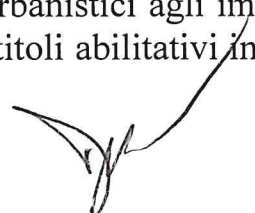
Art.5) *Natura e finalità delle obbligazioni assunte.*

Il contenuto del presente accordo è soluzione che contempla il perseguimento sia dell'interesse pubblico sia di quello del proprietario interessato, proporzionando oneri e vantaggi che ne conseguono. Oltre alla possibilità di realizzare due importanti opere pubbliche.

All'Amministrazione interessa anche sia il fatto che nell'erigendo edificio nuovo troverà sede una importante attività economico-commerciale che fornirà occasioni di lavoro nuovo in un contesto di generalizzata crisi occupazionale, sia il fatto che verrà recuperato in loco il Casino Castellazzi, meritevole della dovuta considerazione storico-architettonica.

Art. 6) *Atti deliberativi comunali e titoli edilizi.*

L'Amministrazione si impegna, nei termini e nei tempi strettamente necessari e senza indugio a tradurre i contenuti del presente accordo in atti deliberativi ufficiali, finalizzati all'adeguamento degli strumenti urbanistici agli impegni assunti con la presente scrittura nonché al rilascio dei titoli abilitativi in capo



all'interventore necessari nei tempi e con le modalità previste *infra* alla realizzazione delle opere.

Art. 7 – Condizioni di efficacia del presente accordo

L'efficacia del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3, dell'art. 18 L. R. 20/2000 e s. m., all'approvazione definitiva della variante specifica minore al PRG vigente alla quale il presente accordo accede.

Art. 8 – Recesso/modifica per ragioni di pubblica utilità

L'Amministrazione potrà recedere/modificare tale accordo, fino all'approvazione definitiva della variante specifica minore al PRG vigente alla quale il presente accordo accede, per motivi di interesse pubblico.

Art. 9– Spese

1. Saranno a carico dell'Interventore tutte le spese, nessuna esclusa derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo.
2. saranno altresì a carico dell'Interventore tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo od in sede di adozione/approvazione della variante specifica minore al PRG vigente cui tale accordo accede, che si rendessero eventualmente necessarie.
3. l'applicazione dell'imposta di registro e di bollo al presente atto verrà effettuata solo in caso d'uso, ai sensi, del DPR 26-04-1986 n. 131, Tariffa parte II art. 4 e del DPR 26-10-1972 n. 642 , Allegato A) Tariffa parte II art. 32.

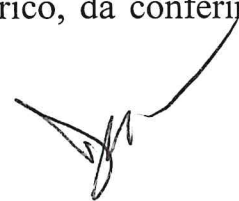
Art. 10 Allegati

Si allegano, quali parti integranti del presente accordo, pure sottoscritte dalle parti, i seguenti elaborati a cura dello Studio Associato Paltrinieri.

1. Planimetria stato di fatto;
2. Planimetria di progetto, riportante l'area di cessione attualmente di proprietà dell'Interventore, le opere di urbanizzazione primaria a suo carico ed il nuovo costruendo edificio commerciale.

Art. 11 Norme finali

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata R. R. e/o tramite posta elettronica certificata da inviare agli indirizzi indicati in premessa.
2. Resta la facoltà per l'Interventore la nomina di un proprio tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo; l'incarico, da conferirsi con



mandato nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti dell'Amministrazione dal momento della comunicazione a questi.

.....li.....

L'interventore


D.M.R. s.r.l.

per il Comune di Carpi

Allegati:

.....

.....