

PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART.61 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N.24 DA STIPULARSI TRA IL COMUNE DI CARPI E LA SOCIETA' LA BERGAMASCA IMMOBILIARE SRL PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE DI UN EDIFICIO PRODUTTIVO DISMESSO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIO PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA CON REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE ED INTERESSE PUBBLICO

L'anno 2023, il giorno

TRA

- Il Sig. [REDACTED] nella sua qualità di legale rappresentante della società LA BERGAMASCA IMMOBILIARE con sede in Carpi (Mo) p.iva 03561520366 quale proprietario del lotto e soggetto attuatore per la fase preliminare di concertazione con l'amministrazione per l'accordo pubblico-privato, la presentazione ed il successivo rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dell'intervento;

E

- Il Comune di Carpi, con sede in Carpi Corso A.Pio, 91 c.f. 00184280360, rappresentato dal dott. [REDACTED] di Carpi, il quale interviene in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Carpi, di seguito "Comune"

PREMESSO

- che dalla data di entrata in vigore della Legge 24/2017 e fino alla scadenza del termine per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, il Comune di Carpi può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio di diritti di terzi;
- che pertanto ai sensi dell'art. 61 L.R. 24/2017:
 1. *Nel corso della fase di formazione del PUG, anche in accoglimento di osservazioni o proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto di principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG 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 del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;*
 2. *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 con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata;*
 3. *L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa la proposta di piano ai sensi dell'art. 46, comma 1, a alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;*
 4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 11, commi 1-bis, 2 e 4, della Legge n. 241/1990;*

5. che l'Unione Terre d'Argine di cui il Comune di Carpi fa parte, con delibera n.142 del 21/12/2022, ha assunto la Proposta di Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG);
6. che successivamente all'assunzione, il PUG è stato depositato presso la sede dell'Ufficio di Piano dell'Unione delle Terre D'Argine, per la libera consultazione, per 120 gg interi e consecutivi a far data dal 04/01/2023 al 04/05/2023, affinché chiunque interessato potesse presentare eventuali osservazioni, contributi, nonché proposte di accordi;
7. che l'avviso dell'avvenuto deposito è stato pubblicato sul sito web istituzionale dell'Unione delle Terre D'Argine, sul BURER n. 1 del 4 gennaio 2023, nonché sulla stampa locale;

PREMESSO ALTRESI'

- che l'area oggetto di intervento è identificata al Foglio 89 particella 188 per consistenza pari a 3.010 mq ed al Foglio 89 particella 227 per consistenza pari a 6.082 mq per un totale di 9.092 mq;
- che LA BERGAMASCA IMMOBILIARE è piena proprietaria dell'area suddetta sulla quale insiste un edificio produttivo dismesso, rappresentato da due corpi di fabbrica che, con la loro impronta a terra, saturano gran parte del lotto, lasciando un residuo scoperto fortemente impermeabilizzato in quanto destinato alla sosta e manovra dei mezzi. In alzato questi corpi di fabbrica hanno i caratteri tipologici degli edifici industriali con sistema costruttivo prefabbricato degli anni sessanta-settanta del novecento, senza alcun accorgimento dal punto di vista delle prestazioni energetiche del fabbricato, della sostenibilità del costruito attraverso la scelta dei materiali, dell'efficientamento tecnologico, strutturale ed impiantistico. Pertanto i fabbricati, in confronto agli adeguamenti che si renderebbero oggi necessari per raggiungere le prestazioni oggi richieste in ambito architettonico ed energetico dalle nuove costruzioni, presentano caratteri di obsolescenza;
- che l'area oggetto di intervento, si caratterizza come segue, in riferimento agli Elaborati di PUG assunto:
ST-STRATEGIA ELABORATO ST3: *Tessuti complessi da Rigenerare* ovvero aree che già oggi presentano situazioni di abbandono, sottoutilizzo o degrado. *Edifici dismessi o sottoutilizzati* ovvero principali edifici in territorio urbanizzato che possono contribuire, attraverso al loro riuso, a potenziare i servizi e l'offerta della città pubblica. *Via Manzoni quale Percorso Urbano da Potenziare*, come percorsi ciclopedonali e come parte del sistema della rete degli spazi pubblici. Andrà qualificata l'immagine urbana, incrementandone confort ambientale, le aree permeabili ed ombreggiate.
ST-STRATEGIA ELABORATO ST4: Porzione del lotto in affaccio sulla via Manzoni ricade in *Linee di Forza della struttura urbana centrale* ovvero trasformazioni ed opere che interessano tali contesti devono garantire il mantenimento e rafforzamento degli allineamenti lungo strada, omogeneizzazione delle pavimentazioni e segnaletica orizzontale e verticale e sua mitigazione; mantenimento del mix funzionale con particolare riguardo alle attività culturali, formative, al commercio di qualità;
TR-TRASFORMABILITA' ELABORATO 1.11 ricade nella *Città da Rigenerare - Edifici dismessi o sottoutilizzati da rigenerare* di cui **all'art. 3.11.1 comma 2.4 delle Norme di PUG:** *Sono edifici o complessi di edifici dismessi o sottoutilizzati che per la loro collocazione e o dimensione possono contribuire attraverso la loro trasformazione e rifunzionalizzazione a potenziare i servizi e l'offerta di città pubblica. Gli interventi complessi di rigenerazione sono assoggettati alla valutazione del beneficio pubblico di cui all'art.2.5; le quantità edificatorie realizzabili sono quelle risultanti dall'applicazione dell'art.2.1.4, gli altri parametri sono quelli indicati nel rispettivo tessuto.*
Potranno essere proposti interventi di rigenerazione anche per edifici che dopo l'approvazione del PUG si renderanno dismessi, e pertanto non individuati nella tavola delle trasformabilità. (..)

Funzioni ammesse: nei tessuti da rigenerare e negli edifici dismessi o sottoutilizzati sono ammesse le funzioni indicate nella Strategia per il tessuto di appartenenza. (..)

Interventi ammessi: devono essere coerenti con quanto specificatamente indicato nella Strategia. Nel caso di interventi complessi, si attuano con AO, PAIP, art.53 LR24/2017; nel caso di edifici da rigenerare di cui al punto 4 l'intervento ammesso è PDC Convenzionato."

- che il Soggetto Attuatore ha un accordo con la Società Aspiag Service srl con sede in Bolzano via Bruno Buozzi 30, p.iva 00882800212, operatore economico concessionario del marchio Despar in Triveneto, Emilia-Romagna e Lombardia, già presente nella città di Carpi con una medio grande struttura di vendita alimentare ubicata in via Tangenziale Bruno Losi, che prevede di espandere ulteriormente la presenza nel mercato locale con la realizzazione di una nuova medio piccola struttura di vendita alimentare nell'area di intervento.
La strategia di sviluppo commerciale persegue, infatti, obiettivi di localizzazione all'interno degli ambiti residenziali, al fine di garantire una migliore prossimità delle medio piccole strutture di vendita di tipo alimentare e l'accessibilità a piedi/in bici o con il trasporto locale per gli abitanti dei quartieri interessati. Ciò rappresenta quindi un valore aggiunto per il benessere dei cittadini, specie per la popolazione anziana, ed un minore impatto sulla movimentazione dei veicoli privati;
- che la Società Aspiag Service srl è promissaria acquirente del lotto ai sensi dell'atto sottoscritto tra Aspiag Service e La Bergamasca Immobiliare in data 06.05.2022 con i seguenti estremi: Reg. Padova il 12/05/2022 al n. 18559 serie 1T Trascritto a Modena il 12/5/2022 N.ri 15147 – 10581 con successiva integrazione sottoscritta il 27.04.2023 registrata a Padova il 09.05.2023 al n. 15282 trascritta a Modena il 09.05.2023 ai N.ri 13310 – 9636. La ditta Aspiag Service subentrerà come Soggetto Attuatore dell'intervento a seguito del rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dell'intervento stesso;
- che in data 03/05/2023 PG 0029321/2023, entro il termine di pubblicazione del PUG, il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta per addvenire alla sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017 in premessa citato, **consistente**:
 - a) nella rigenerazione di tale area dismessa con demolizione dei fabbricati esistenti, realizzazione di una medio-piccola struttura di vendita alimentare con SV pari a 1.440 mq, con parcheggi pertinenziali realizzati in parte in sagoma al fabbricato stesso, in parte sulla prospiciente area di pertinenza;
 - b) nell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione consistenti nella realizzazione di un parcheggio pubblico e di verde pubblico, di interventi di risoluzione di criticità relative alla rete infrastrutturale e tecnologica (ammodernamento della rete fognaria e acquedottistica, miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili operando anche in aree extra-comparto), nonché realizzazione di ulteriori opere di rilevante interesse per la comunità quale un' area a parco inclusivo come più dettagliatamente descritte nel seguito e negli elaborati allegati al presente Accordo a farne parte integrante,
- che al fine di perseguire gli obiettivi della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del PUG per la risoluzione delle criticità rilevate dal quadro conoscitivo del PUG stesso, e come previsto dalle norme di attuazione assunte la proposta è stata processata secondo il modello di valutazione del beneficio pubblico come illustrato nella Relazione Illustrativa e relativo allegato specifico 05 Valutazione Beneficio Pubblico a cui si rimanda;

- a seguito di incontri con l'Amministrazione Comunale, è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata negli elaborati progettuali allegati al presente accordo quale parte costitutiva e successivamente elencati;

considerato che

- l'intervento risulta coerente con la Strategia del PUG assunto e contribuisce al miglioramento e potenziamento della "città pubblica" rivestendo *un rilevante interesse per la comunità locale* in quanto:
 - a) prevede la rigenerazione di un'area fortemente cementificata e costruita, con la demolizione dei fabbricati esistenti e la de-impermeabilizzazione delle aree esterne che occupano complessivamente circa l'80% dell'intera area di circa 1 ettaro. L'area destinata a verde oggi occupa una parte estremamente residua pari circa al 3.5% dell'intero lotto. La ristrutturazione urbanistica comporterà l'elevata riduzione della superficie oggi coperta dai fabbricati esistenti, ossia dagli attuali 5227 mq ai 2353 mq di progetto, il tutto a favore di ampie superfici a verde permeabile, sono previsti infatti mq.639 di verde profondo in cessione, nettamente maggiori ai 470mq. minimi dovuti come standard pubblico e mq.560 di verde privato destinati a verde profondo alberato. Altresì è prevista la cessione di un'area a parco per mq. 1521, così come indicato al punto b). Complessivamente si realizza una percentuale pari al 30% del lotto destinata a parco e verde profondo ovvero a superficie permeabile.

Inoltre, la scelta di realizzare una quota parte dei parcheggi pertinenziali in copertura al fabbricato contribuirà ad incrementare le aree permeabili. La rinuncia di una quota considerevole dell'edificato per puntare in particolare alla qualità di ciò che si andrà a costruire avrà ricadute positive per l'ambiente, considerato che oltre al consumo di suolo zero intervenendo internamente al territorio urbanizzato si incrementerà la superficie permeabile;
 - b) propone la realizzazione di un parco "inclusivo" di 1521 mq a servizio del quartiere, ubicato tra le Vie G. Ferraris e Giovanni XXIII, che sarà fruibile dai residenti del quartiere per finalità aggregative e sociali collegato ai percorsi ciclopedonali esistenti, attrezzato con strutture ludiche, percorsi e altri componenti che consentano a tutti i bambini, anche con condizioni di disabilità, di svolgere in sicurezza attività garantendo interazione, socializzazione e sviluppo delle facoltà cognitive; gli spazi saranno privi di barriere architettoniche o sensoriali per permettere libertà di movimento anche con l'utilizzo di ausili, sia ai bambini che ai loro accompagnatori; è prevista, infine, anche una piccola area destinata a sgambatoio per cani;
 - c) propone l'asservimento perenne ad uso pubblico di quota parte dei parcheggi pertinenziali a raso pari a mq. 1381, come evidenziato nella allegata planimetria "Inquadramento Urbanistico";
 - d) incrementa le dotazioni vegetazionali con piantumazioni maggiori delle dotazioni minime di alberi ed arbusti di cui alle Misure Ecologico Compensative del PUG assunto (art.3.3.6), utilizzo di materiali drenanti per gli stalli a parcheggio e di grigliati "garden" per gli stalli pubblici; introduzione di ampie aiuole alberate ad ombreggiamento della porzione di parcheggio fronte fabbricato, il tutto con la finalità anche di ridurre l'isola di calore e migliorare il microclima urbano. Un ulteriore aspetto che si attenziona sulle criticità microclimatiche evidenziate dal PUG, è la realizzazione di un edificio ad alte prestazioni energetiche, poiché verrà realizzato secondo il principio dello standard Zero Carbon Building, ossia un edificio che utilizzerà fonti energetiche

prodotte da fonti alternative (impianto fotovoltaico in copertura) e criteri edilizia bioclimatica (impiego di materiali freddi per i rivestimenti esterni, ecc.);

- e) adotta soluzioni per incentivare la mobilità sostenibile, oggetto di attenta valutazione e di scelte progettuali che concorrono all'accessibilità al lotto non solo mediante autoveicoli, ma anche attraverso il trasporto pubblico e la mobilità ciclopedonale: l'intervento promuove infatti la mobilità sostenibile prevedendo un adeguato numero di stalli per le biciclette ed infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici, saranno inoltre sistemati gli attraversamenti e il percorso alla fermata del trasporto pubblico locale su via Remesina Interna favorendo così l'accessibilità alla struttura di vendita;
- f) concorre, altresì, alla riqualificazione della città pubblica con la sistemazione dei contigui percorsi ciclopedonali ed attraversamenti, ricucendo all'interno del parco inclusivo un percorso ciclopedonale tra via Ferraris e via Giovanni XXIII, in relazione alla zona 30 in previsione in via Messori, la continuazione del percorso pedonale su via Ferraris, attualmente non realizzato; la sistemazione della ciclopedonale di via Manzoni e dei pedonali su via Ferraris comprensiva dell'attraversamento sulla stessa; particolare cura sarà prestata all'accessibilità universale dei percorsi da e per la struttura di vendita e di ricucitura del quartiere, secondo quanto disposto dal Regolamento edilizio con la risoluzione di eventuali criticità indicate dal PEBA predisposto dal Comune;
- g) ammoderna le reti fognarie ed acquedottistiche, risolvendo le criticità individuate dal PUG in merito alla vetustà delle reti tecnologiche;
- h) incrementa, infine, l'occupazione mediante la prevista assunzione di n.30 addetti essendo dotato il supermercato di reparti serviti quali macelleria, gastronomia e pescheria che impiegheranno personale specializzato. E' altresì previsto l'impiego di personale non specializzato per l'attività di allestimento del punto vendita e la gestione della zona casse. Il personale che sarà selezionato sarà principalmente di Carpi e zone limitrofe e sarà adeguatamente formato presso altri negozi del gruppo per operare poi nel punto vendita. Ad oggi la composizione della forza lavoro interna all'azienda è composta al 64% da donne e 36% da uomini con elevata percentuale di contratti a tempo indeterminato (86%).

considerato, altresì che

Poiché l'ubicazione dell'area è all'interno del tessuto urbanizzato e come tale facilmente raggiungibile anche con mezzi sostenibili, al fine di incrementare la dotazione del verde pubblico e ridurre il consumo di suolo nel rispetto delle linee dettate dalla L.r. 24/2017, si è optato per la riduzione di parcheggi di urbanizzazione primaria a vantaggio di quelli pertinenziali, i quali verranno ubicati in parte su area libera ed in parte in copertura alla struttura commerciale; una quota parte dei parcheggi pertinenziali sarà asservita perennemente all'uso pubblico, quale compensazione della quota parte dei parcheggi pubblici non realizzati. L'area asservita all'uso pubblico è riportata graficamente nella planimetria allegata. L'accessibilità al lotto dunque, mediante la mobilità ciclopedonale e di trasporto pubblico e la realizzazione di parcheggi pertinenziali anche in sagoma al fabbricato, concorrono all'applicazione della riduzione della quantità di parcheggi pubblici dovuti a standard, di cui all'art.4.5.6 delle norme di PUG e, di rimando, all'art.9 comma 1 lettera e) della L.R. 24/2017;

dato atto che la proposta riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività di cui ai suddetti punti, come richiesto all'art.61 della L.R. 24/2017, risultando coerente con la Strategia definita dal PUG assunto e funzionale alla qualificazione e potenziamento della Città pubblica come evidenziato dalla Valutazione del Beneficio Pubblico redatta ai sensi dell'art. 2.5 nelle norme del PUG, pur considerando che tale metodologia potrà subire affinamenti nell'iter di approvazione del piano e che pertanto la presente proposta sarà riprocessata sotto tale profilo in sede di presentazione del Permesso di Costruire convenzionato;

dato altresì atto la sottoscrizione del presente accordo è una intesa preliminare condizionata al recepimento del suo contenuto nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e delle sue previsioni nel PUG approvato, con piena efficacia del presente accordo nei termini di seguito riportati, fatte salve eventuali modifiche al PUG approvato che dovessero occorrere prima dell'emissione dell'avviso di rilascio del titolo stesso;

ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, in quanto migliorativa della qualità ambientale della città in quanto comporta la rigenerazione urbana di un'area dismessa con opere a servizio della collettività quali il parco inclusivo, la ricucitura dei percorsi ciclopedonali e l'ammodernamento delle infrastrutture, ecc.;

TUTTO CIO' PREMESSO

a seguito degli interventi intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'intervento privato e contestualmente l'interesse pubblico di cui sopra,

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1

Le soprarichiamate premesse nonché gli elaborati allegati formano parte integrante del presente Accordo redatto ai sensi dell'art. 61 L.R. 24/2017.

Art. 2

Il presente accordo ha per oggetto la riqualificazione di un'area dismessa per la realizzazione, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica, di una medio-piccola struttura di vendita del settore alimentare. Tale destinazione d'uso non è ammessa dal vigente PRG e di contro lo sarà col nuovo PUG pertanto l'intervento potrà essere attuato solo ad avvenuta approvazione del PUG stesso.

Quanto alle dotazioni territoriali (infrastrutture per l'urbanizzazione, attrezzature e spazi collettivi, ecologiche-ambientali), volte alla sostenibilità dell'intervento, il presente accordo disciplina l'esecuzione da parte del Soggetto Attuatore delle opere, di cui all'art.3.

Art. 3 – Impegni del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna a presentare la domanda di Permesso di Costruire convenzionato entro 120gg dall'approvazione del PUG.

Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a presentare, unitamente al PdC convenzionato, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali, delle "opere di interesse pubblico" nonché di tutte le opere funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio in premessa citate e come meglio descritte negli elaborati allegati, conformemente alle specifiche tecniche ed ai criteri di progettazione definiti dal Regolamento Edilizio e dall'allegato Regolamento del verde; a realizzare a

propria cura e spese le suddette opere, iniziandone i lavori entro dodici mesi dal rilascio del relativo titolo edilizio e consegnandole ultimate e collaudate entro mesi trentasei dall'inizio lavori, garantendo che suddette aree da cedere, a titolo gratuito, siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù di terzi comunque pregiudizievoli per il Comune. Il Certificato di Regolare Esecuzione delle stesse ad opera della DL sarà condizione per l'agibilità della struttura di vendita. Successivamente dette opere saranno oggetto di specifico collaudo.

Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere relative al fabbricato e le suddette dotazioni territoriali come meglio descritte in premessa e negli elaborati allegati secondo il cronoprogramma allegato, fatto salvo le tempistiche legate all'iter amministrativo ed autorizzativo da parte del Comune. Il soggetto attuatore si impegna a produrre con il titolo edilizio le adeguate analisi del traffico, alle quali si subordina eventuali altre valutazioni sugli accessi al lotto, proposti dagli elaborati del presente accordo.

Come da Relazione Economico Finanziaria allegata al presente Accordo, sono stati stimati i valori per la realizzazione dell'investimento privato e delle opere di interesse pubblico; tali importi potranno subire possibili variazioni con lo sviluppo del progetto esecutivo in sede di presentazione della richiesta del titolo edilizio.

La realizzazione della quota parte privata si attesta ad un valore di 2'810'000,00 € (Euro Duemilionioctocentodiecimila).

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si attestano a 420'030,00 € (Euro Quattrocentoventimilatrenta), mentre le opere direttamente realizzate dal Soggetto Attuatore a scomputo degli oneri di cui sopra, ovvero i parcheggi e il verde pubblico, comprensivo del parco inclusivo, la ricucitura dei percorsi ciclo-pedonali, la messa in sicurezza degli attraversamenti ciclo-pedonali, il prolungamento dell'aiuola spartitraffico di via Manzoni e l'ammmodernamento della rete idrico-fognaria, si attestano a 500'198,89 € (Euro Cinquecentomilacentonovantotto/ottantanove).

Fatto salvo quanto stabilito al comma precedente relativamente alla modificazione dei suddetti importi in sede di titolo abilitativo, il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune la differenza e l'eventuale monetizzazione di parte delle misure ecologico-compensative.

A garanzia dell'esecuzione delle dotazioni territoriali da attuarsi, il Soggetto Attuatore presenterà, contestualmente al rilascio del titolo edilizio, idonee garanzie fideiussorie in relazione al valore delle opere stesse come desunto dai computi metrici allegati al Permesso di Costruire.

Le spese notarili e fiscali di stipula, registrazione e trascrizione dell'atto di cessione saranno a carico del Soggetto Attuatore e nessun corrispettivo sarà dovuto dal Comune.

Art. 4 - Impegni del Comune

Il Comune si impegna alla sottoscrizione del presente accordo i cui impegni del Soggetto Attuatore verranno disciplinati nella Convenzione Urbanistica, recependo la trasformazione dell'area all'interno del PUG assunto.

Il Comune si impegna a mettere a disposizione tutte le proprie aree necessarie alla realizzazione delle opere aggiuntive/compensative di interesse pubblico mediante il rilascio di specifiche autorizzazioni per l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

Tenuto conto dell'impegno del Soggetto Attuatore di realizzare direttamente le opere descritte nell'art. 3 il Comune procederà allo scomputo dagli oneri di U1 e U2 dovute fino all'ammontare del costo di tali opere, fatte salve le misure ecologico-compensative che non possono essere scomputate; è comunque consentita la loro monetizzazione secondo quanto disposto dall'art. 3.3.6 del PUG. Considerato che quanto riportato nel presente accordo troverà applicazione successivamente

all'approvazione del PUG, pertanto conformemente allo strumento di pianificazione comunale approvato, nel rispetto delle disposizioni previste dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa della RER n. 186/2018 il contributo straordinario non dovrà essere corrisposto.

Art. 5 Condizioni di efficacia degli Impegni ed effetti del presente Accordo

L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione del PUG e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato ai sensi dell'art.61 L.R. 24/2017.

Art. 6 Decadenza dell'Accordo ed effetti della mancata realizzazione degli interventi

In caso di mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, dell'obbligo di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica nel termine che sarà fissato nella delibera di cui all'art. 5, il presente accordo resterà privo di effetti.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della L. 241/90 il Comune, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dall'Accordo in caso di grave inadempienza del Soggetto attuatore, in ordine agli obblighi assunti nell'Accordo stesso.

Il Soggetto attuatore risponde nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere, ai sensi degli articoli 1483,1490,1494, nonché ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 38 comma 4 della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune procederà ad acquisire l'informazione antimafia ai sensi dell'art. 84 comma 3 del D.lgs n. 159/2011. In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà all'immediata risoluzione del presente accordo.

Art. 7 Durata dell'Accordo

Il presente accordo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore nei tempi previsti dalla Convenzione Urbanistica.

Art. 8 Norme finali e spese

Per tutto quanto non previsto nel presente Accordo redatto ai sensi dell'art.61 della L.R. 24/2017 trova applicazione la L. 241/90 e le norme del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti, in quanto compatibili.

Sono a carico del Soggetto Attuatore le spese di registrazione, se dovute, conseguenti alla stipulazione del presente atto.

Per il presente atto l'Imposta di Bollo è assolta in modo virtuale ai sensi dell'art.2 della Tariffa, parte prima, allegato A) al D.P.R. n. 642 del 26.10.1972, come da autorizzazione all'assolvimento dell'imposta di bollo in modo virtuale n. 40422 Rep. III del 25.10.1991 dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Carpi.

Le parti dichiarano che il presente atto viene sottoscritto in modalità elettronica consistente, ai sensi del D.lgs 7 marzo 2005, n.82 Codice dell'Amministrazione digitale e ss.mm.ii, nella firma digitale resa dalle parti contraenti.

Costituiscono allegati integranti e sostanziali al presente Accordo:

- TAV 01 Inquadramento Urbanistico
- TAV 02 Planimetrie di Progetto Piano Terra
- TAV 03 Planimetria di Progetto Piano Primo
- TAV 04 Opere in Cessione ed Extracomparto
- TAV 05 Planimetria Sottoservizi
- TAV 06 Planivolumetrico
- TAV 07 Render di Progetto
- All.to 01 Planimetrie Flussi
- All.to 02 Relazione Tecnica di Progetto
- All.to 03 Relazione di Fattibilità Economica
- All.to 04 Cronoprogramma
- All.to 05 Valutazione Beneficio Pubblico

15/06/2023

Letto, Approvato e Sottoscritto

IL SOGGETTO ATTUATORE

La Bergamasca Immobiliare s.r.l.

L'AMMINISTRAZIONE

XXXXXX

F.to in modalità elettronica