Comune di Due Carrare Prot. partenza N. 14846 del 21-11-2017 classif. 6-1
Comune di Due Carrare Prot. arrivo N. 14874 del 22-11-2017 classif. 6-1

TESTO MODIFICATO E APPROVATO

ALLEGATO A/1 ALLA DELIBERA D.C.C.
N. 40 DEL 27/11/2017

Adeguato alla
D.G.C. n. 134 del 17.11.2017

Accordo

ex art. 6 della L.R. 11/2004

tra

Il **COMUNE DI DUE CARRARE**, in persona del responsabile del Servizio urbanistica Fasolato geom. Duilio, nato a Montegrotto Terme il 17.04.1955, domiciliato per la carica a Due Carrare in via Roma 74, di seguito "Comune",

e

DEDA s.r.l. (c.f. /P. Iva 03760560288) , con sede a Padova in Piazza Alcide De Gasperi n. 45/a, in persona di Cetera ing. Rodolfo, nato a Padova il 24.04.1974, residente a Padova in via San Biagio 11, in qualità di Amministratore Unico di detta società, di seguito "Parte privata",

premesso

1. che la Parte privata, quale avente titolo alla realizzazione di un intervento urbanistico ed edilizio all'interno delle aree in località via Mincana / via Chiodare del Comune di Due Carrare, già classificate quale "ZTO D4 – Centro Commerciale Integrato", ha presentato in data 1/2/2008 e 27/5/2009 prott. 1175 e 5236 richiesta di PUA;

2. che tali aree, già classificate quale "ZTO D4 – Centro Commerciale Integrato" giusta variante al P.R.G. adottata dal Comune di Carrara San Giorgio con la Deliberazione del Consiglio comunale (di seguito, D.C.C.) n. 18 del 18/4/1994 e approvata dalla Regione Veneto con la Deliberazione della Giunta regionale (di seguito, D.G.R.) n. 458 del 1/3/2002 (BUR n. 33 del 26/3/2002) in adempimento delle sentenze del TAR Veneto sez. I, 16/1/1997 n. 41 e sez. I, 30/10/2001 n. 4444, sono state confermate idonee "per grandi strutture di vendita GS" con specifica variante art. 50, comma 4, della L.R. 61/1985 approvata dal Comune di Due Carrare

con la D.C.C. n. 8 del 30/1/2009;

3. che in data 1/2/2008, prot. 1175, e in data 27/5/2009, prot. 5236, la Parte privata ha presentato all'Amministrazione Comunale il progetto di piano urbanistico attuativo al fine di dare corso alla realizzazione del centro commerciale contemplato dalla sopra richiamata strumentazione urbanistica comunale;

4. che in data 27/10/2009, con la D.C.C. n. 43, il PUA è stato approvato ed è entrato in vigore in data 04/12/2009, e in data 25/11/2010 è stata sottoscritta la relativa convenzione;

5. che il Comune di Due Carrare è dotato di Piano di Assetto del Territorio (nel seguito, P.A.T.) giusta Deliberazione della Giunta provinciale di Padova n. 166 del 27/7/2010 e di variante generale al Piano degli Interventi (nel seguito, P.I.) approvata con la D.C.C. n. 40 del 6/10/2011, che classificano il comparto quale "Z.T.O. D6 Centro Commerciale Integrato";

6. che la Parte privata ha ottenuto il permesso di costruire n. 50/2011 (*), tuttora valido e efficace a seguito di proroga ex art. 30, comma 3 bis, del D.L. 69/2013 conv. L. 98/2013, cui ha fatto seguito regolare inizio dei lavori (**)

7. che la sopraccitata variante generale al P.I. del 2011 ha approvato e fatto proprio un accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, proposto dalla Parte privata nel 2010, contenente alcune modificazioni al regime urbanistico edilizio relativo alla suddetta Z.T.O. D6 (per esempio, l'aumento dell'altezza a 12 m senza aumento di volume; l'eliminazione dell'obbligo della costruzione delle coperture a falde; la riduzione degli standard a parcheggi, comunque nel rispetto della L.R. vigente; la riduzione del verde pubblico, togliendo l'obbligo di realizzazione di opere sportive all'interno dell'area) e l'impegno della Parte privata a realizzare un'importante opera pubblica sportiva per un valore di € 2.800.000,00, a cedere le aree interessate dalla cosiddetta

(*) si cancelli: *"tuttora valido e efficace a seguito di proroga ex art. 30, comma 3 bis, del D.L. 69/2013 conv. L. 98/2013"*
(**) si aggiunga *" ed è scaduto per decorrenza dei termini;"*

"complanare" all'autostrada A13 e a consentire l'insediamento nella *shopping mall* di attività commerciali già presenti nel territorio di Due Carrare a prezzi più convenienti per i residenti, dichiarandosi altresì la Parte privata disponibile a valutare anche future diverse scelte dell'Amministrazione per quel che riguarda l'opera pubblica sportiva da realizzare;

8. che con la D.C.C. n. 19 del 2012 il suddetto accordo di programma ex art. 6 della L.R. 11/2004 ha subito una modificazione normativa, limitatamente alla tipologia dell'opera pubblica realizzabile dalla Parte privata su richiesta del Comune;

9. che la convenzione attuativa del PUA e gli accordi intervenuti nel 2010 (con la modificazione del 2012) ex art. 6 della L.R. 11/2004 hanno quindi previsto una serie di impegni della Parte privata volti alla realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;

premesso altresì

10. che la Parte privata il 17 maggio 2017, prot. 6258, ha proposto alcune modificazioni delle norme tecniche in vigore, al fine di una diversa e migliore attuazione dell'iniziativa grazie a una sua più adeguata conformazione e al coordinato inserimento nel contesto territoriale di riferimento;

11. che la richiesta di modificazione di tali norme viene proposta mediante accordo di pianificazione ai sensi e agli effetti dell'art. 6 della L.R. 11/2004;

12. che, in particolare, la proposta riguarda la modificazione di talune disposizioni tecniche del P.I., in specie quelle relative alla Z.T.O. "D6 Centro Commerciale Integrato", relativamente:

(a) all'individuazione della nuova destinazione a "attrezzature di interesse collettivo";

(b) all'aggiornamento della tipologia edilizia con l'inserimento anche di quella "a

blocco", per dare la possibilità di realizzare l'intervento con una soluzione meno dispersiva;

(c) alla definizione puntuale del volume e della superficie coperta massima destinata alle attività commerciali, di esercizio pubblico, artigianato, di servizio e sportivo-ricreative e di interesse collettivo, nei limiti di quanto già autorizzato nel PUA precedente, con espressa esclusione dal relativo conteggio del volume/superficie coperta dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, di taluni elementi prettamente architettonici e delle passerelle aperte;

(d) all'esclusione dal conteggio dell'altezza massima di taluni elementi architettonici isolati rispetto alla copertura (es. lucernari), entro dati limiti dimensionali;

(e) a talune norme di specificazione del metodo di calcolo del volume dei parcheggi privati e del loro conteggio anche in rapporto alle aree destinate a attrezzature d'interesse collettivo;

(f) allo stralcio della previsione inerente il metodo di conteggio della superficie coperta in relazione agli impianti ricreativi e sportivi;

(g) alla maggiore estensione della superficie permeabile;

13. che a fronte di tali previsioni urbanistiche, a parziale modificazione di quanto pattuito nel precedente accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 approvato con la D.C.C. n. 40 del 6/10/2011, con la succitata proposta la Parte privata s'impegna a:

(a) versare al Comune di Due Carrare un contributo di € 2.000.000,00 (due milioni/00), con modalità definite dal Comune e comunque prima del rilascio del permesso di costruire del Centro commerciale, con eventuale rateizzazione da concordare col Comune e da garantire con apposita integrale fideiussione;

(b) cedere gratuitamente, a semplice richiesta del Comune, le aree oggi di sua

proprietà interessate dalla realizzazione della cosiddetta "complanare" all'Autostrada A13;

14. che in aggiunta a suddetti impegni, la Parte privata ha assunto, mediante un atto d'obbligo sottoscritto in data 17 novembre 2017 e allegato al presente sub 4, ulteriori impegni riguardanti:

(a) taluni aspetti ambientali e urbanistici (per esempio, realizzare un terrapieno di altezza adeguata tale da favorire l'inserimento del centro commerciale nel paesaggio collinare e dotare la nuova struttura di soluzioni di efficientamento energetico);

(b) la realizzazione di taluni interventi infrastrutturali e ambientali (per esempio, la realizzazione di quattro rotatorie, tre delle quali già previste nel vigente PUA);

(c) l'assunzione di personale locale a certe condizioni (per esempio, assunzione di personale prioritariamente residente nel Comune di Due Carrare e nei comuni contermini, secondo i Contratti Collettivi Nazionali);

(d) l'assunzione di talune iniziative a favore del commercio locale e del turismo nell'area (per esempio, il finanziamento del Distretto commerciale "Carrarese Euganeo", la valorizzazione delle produzioni agricole e specializzate locali mettendo a disposizione gratuitamente appositi stand);

15. che in relazione all'iniziativa urbanistica e commerciale di cui si tratta gli impegni assunti dalla Parte privata sono definiti dall'insieme negoziale composto dal presente accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 e dall' "Atto unilaterale d'obbligo" qui allegato sub 4;

16. che le odierne modificazioni intendono migliorare l'intervento sotto il profilo architettonico e del suo impatto nell'ambiente circostante, oltre che dal punto di vista funzionale (integrando al suo interno anche destinazioni per attività collettive),

come da relazione tecnica a cui si fa riferimento e che si allega al presente schema di accordo sub 1;

17. che le modificazioni proposte sono coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi del P.I. e con la disciplina del P.A.T. e degli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati (P.T.R.C., P.T.C.P., P.A.T.I., P.U.R.T.);

18. che presupposto per la conclusione dell'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi e dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione dei valori che la proposta determina;

19. che, anche tenendo conto del fatto che l'intervento commerciale nell'area di cui si tratta è già oggetto di una previsione urbanistica e di un PUA approvato, l'interesse pubblico dell'intervento è ravvisabile sia nelle "migliorie" relative all'impatto urbanistico e ambientale che la proposta progettuale presentata comporta rispetto alla precedente e nelle possibilità di riqualificazione del territorio connesse alle opere pubbliche realizzabili grazie a tale accordo, sia negli equilibri tra gli interessi pubblici-privati nella ripartizione del plusvalore derivato con il conseguente beneficio pubblico; e evidenziando più precisamente:

(a) aspetto ambientale e urbanistico: rispetto al PUA in vigore, sono previste maggiori mitigazioni ambientali, tra cui anche la riduzione della superficie coperta occupata dalle strutture commerciali, e maggiori opere viarie, come la rotatoria tra la SP17 (via Campolongo) e la SS16 "Adriatica";

(b) aspetto commerciale e turistico: oltre al già citato impegno al finanziamento del futuro distretto commerciale "Carrarese Euganeo", sono previsti impegni a favore del turismo, come per esempio la messa a disposizione di un corner per accogliere la sede dell'Ufficio di accoglienza turistica del comparto Terme-Colli, e l'attuazione di iniziative per la valorizzazione delle attività e delle produzioni locali;

(c) sociale e sindacale: è previsto l'impegno a assumere il personale applicando i Contratti collettivi Nazionali e a agevolare l'assunzione di disoccupati, o cassintegrati, o appartenenti a altre categorie protette, con priorità per i residenti presso i comuni di Due Carrare e limitrofi;

(d) economico: con il presente accordo, oltre al versamento di 2.000.000,00 € a favore del Comune per realizzare opere pubbliche, è previsto l'impegno di realizzare direttamente opere pubbliche per il controvalore di ulteriori 1.000.000,00 € in aggiunta alla già citata rotatoria tra la SP17 (via Campolongo) e la SS16;

20. che l'equilibrio tra gli interessi pubblici e privati nella ripartizione dei valori relativi alla proposta è congruo e corretto, come da relazione tecnica che si allega al presente schema di accordo sub 2 (Valutazioni economiche sul plusvalore rispetto alla disciplina urbanistica-edilizia previgente e della ripartizione di questo, sottolineandone il beneficio pubblico);

21. che il Comune ritiene che la proposta della Parte privata rivesta un rilevante interesse pubblico in quanto consentirà la realizzazione di importanti opere pubbliche esterne all'ambito di intervento e che saranno specificamente individuate annualmente dal Comune tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche ex D.Lgs. 50/2016, assicurando nel contempo che la realizzazione del Centro commerciale, già previsto nella strumentazione urbanistica vigente, avvenga secondo standard architettonici e ambientali che appaiono migliorativi, considerando che la zona precollinare ha una importanza strategica per l'assetto ambientale e paesaggistico del territorio di Due Carrare;

22. che la L.R. 11/2004 prevede all'art. 6 la possibilità per i Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico;

23. che suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;

24. che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento urbanistico di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

25. che detto accordo sarà approvato dal Consiglio comunale e quindi recepito con il provvedimento di adozione del P.I. e assumerà piena e definitiva efficacia vincolante solo una volta perfezionato il procedimento di variante del P.I. della quale detto accordo costituirà parte integrante;

26. che gli impegni oggetto dell'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, sono immediatamente vincolanti per la Parte privata e divengono efficaci e vincolanti per il Comune una volta approvata la Variante al P.I. e integrata la disciplina urbanistica del P.I. col contenuto dell'accordo;

27. che per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale 241/1990 come modificato dalla legge statale 15/2005;

28. che sussistono le condizioni previste dalla citata legge regionale per addivenire ad accordi ai sensi dell'art. 6 citato relativamente al P.I.;

29. che la proposta comporta l'inserimento nel relativo atto di pianificazione urbanistica comunale dei contenuti indicati nella proposta stessa;

30. che il presente accordo costituirà un allegato del P.I. e necessiterà, per la sua attuazione, dell'approvazione delle varianti ai correlati strumenti di pianificazione urbanistica attuativa (PUA);

Comune di Due Carrare Prot. partenza N. 14846 del 21-11-2017 classif. 6-1
Comune di Due Carrare Prot. arrivo N. 14874 del 22-11-2017 classif. 6-1

tutto quanto premesso si conviene quanto segue

Art. 1

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

Art. 2

Il presente accordo regola talune modalità attuative dell'intervento urbanistico descritto nella premessa. Il Comune e la Parte privata determinano concordemente il seguente contenuto delle modificazioni al vigente P.I. con riferimento all'intervento descritto nella premessa (Area PUA "D6 Centro Commerciale Integrato"):

articolo 27.1 delle NTO introduzione della seguente ulteriore destinazione:

"p) Attrezzature di interesse collettivo";

articolo 27.2. delle NTO modificato come segue:

Tipologia Edilizia: sostituire Tipologia edilizia con:

Tipologia edilizia: edificio a blocco isolato, composto da un unico fabbricato.

I materiali da impiegare per le finiture e i rivestimenti esterni dovranno orientarsi alla naturalità.

A mitigazione del nuovo intervento, tra l'edificio da costruire e le emergenze architettoniche ed ambientali (lato ovest verso i colli), dovrà essere realizzato un terrapieno di adeguata altezza, ricoperto da vegetazione naturale.

Particolare riguardo dovrà essere posto alla scelta dei colori e dei materiali da impiegare, necessarie alla salvaguardia delle esigenze di tutela del paesaggio.

Potrà essere consentito l'uso di materiali innovativi, quali il corten, acciaio, vetro. Le apparecchiature tecnologiche ed i manufatti per l'utilizzo di energie rinnovabili dovranno per quanto possibile integrarsi con l'edificio, evitando pertanto situazioni di detrazione visiva da e verso la panoramica collinare

Comune di Due Carrare Prot. partenza N. 14846 del 21-11-2017 classif. 6-1
Comune di Due Carrare Prot. arrivo N. 14874 del 22-11-2017 classif. 6-1

articolo 27.3.1 delle NTO – Sostituire completamente l'articolo con il seguente:

27.3.1 – Superficie coperta e volume dell'edificio

Superficie coperta massima dell'edificio: mq 38.500

Volume massimo dell'edificio: mc 433.500

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume massimi consentiti:

- gli impianti ricreativi e sportivi all'aperto e coperti qualora destinati all'uso pubblico da convenzionare tra soggetto attuatore ed amministrazione comunale;

- parcheggi nel sottosuolo e parcheggi coperti distribuiti su più piani qualora siano pubblici o di uso pubblico e regolati da apposita convenzione da sottoscrivere tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale; l'altezza massima consentita per il parcheggio multipiano è di m 6 (sei).

- Passerelle e percorsi pedonali coperti e aperte sui lati, la cui superficie coperta non superi il 10% della superficie coperta del fabbricato.

- Le parti e/o elementi dell'edificio aventi valenza essenzialmente architettonica e costituiti da lucernari e pensiline che comunque resteranno non suscettibili di utilizzo autonomo.

La configurazione delle sopracitate strutture ed elementi dovrà essere comunque concordata con l'Amministrazione comunale in sede di PUA.

articolo 27.3.3. delle NTO – Altezza massima, modificato come segue:

Aggiungere alla fine:

evacuatori di fumo, lucernari della mall e delle zone di vendita, che potranno sopraelevarsi rispetto alla copertura con un'altezza media fino a 3 metri e un'altezza massima fino a 4 metri.

L'esclusione dei lucernari dovrà riguardare solo elementi architettonici isolati

rispetto alla copertura che comunque non possono occupare complessivamente più del 30% dell'intera copertura.

Piani fuori terra: massimo n. 2.

La relativa configurazione dovrà essere determinata d'accordo col comune già in sede di variante al PUA.

articolo 27.3.4 delle NTO - Sistemazione dell'area scoperta:

Stralciare ultimo comma: *"Gli impianti ricreativi e sportivi coperti non concorrono all'indice di copertura massima ammesso di cui al punto 27.3.1"*

articolo 27.3.5 delle NTO - Indici ecologici: così sostituito

Indice di permeabilità:

non inferiore al 30% della superficie territoriale.

Inserimento nuovo articolo:

- Art. 27.3.6 Norma di tipo generale

"a) Ai fini del calcolo del volume di cui alla Legge 122/1989 viene definita un'altezza virtuale pari a m. 3,50 per ogni piano;

b) Le aree a parcheggio di cui alla L. 122/1989 sono da considerarsi aggiuntive rispetto agli standard regionali urbanistici, come definiti nel piano degli interventi. In ogni caso andranno rispettati gli standard regionali del commercio;

c) Ai fini delle destinazioni d'uso di cui all'art. 27.1 "p) Attrezzature di interesse collettivo", gli standard da considerare sono quelli delle vigenti normative regionali".

Art. 3

In caso di approvazione della Variante al P.I. con le modificazioni previste all'Art. 2 che precede, per poter ottenere i relativi permessi di costruire la Parte privata è fin d'ora impegnata all'attuazione di benefici pubblici di seguito riportati:

a) versare al Comune, prima del rilascio del Permesso di costruire del Centro commerciale, un contributo per un valore complessivo di € 2.000.000,00 (duemilioni/00) netti per la realizzazione di opere pubbliche esterne all'ambito di intervento del PUA, che il Comune individuerà annualmente nell'ambito delle opere e interventi di cui al programma triennale dei lavori pubblici previsto dal D.Lgs. 50/2016. Il contributo verrà corrisposto in una unica soluzione o in due o più tranche eventualmente determinate dal Comune;

b) eseguire le opere pubbliche o d'interesse pubblico esterne all'ambito d'intervento del PUA, che il Comune individuerà annualmente nell'ambito delle opere e interventi di cui al programma triennale dei lavori pubblici previsto dal D.Lgs. 50/2016, per un importo complessivo massimo di € 1.000.000,00 (unmilione/00) al netto dell'Iva (la somma è da intendersi comprensiva di oneri e spese tecniche quali ad es. progettazione, collaudo, frazionamento, cessione delle aree e/o delle opere). Per determinare l'ammontare del valore delle opere da realizzare verranno presentati al Comune appositi capitolati tecnici ed economici facendo riferimento al Prezzario Regionale dei LL.PP. della Regione Veneto vigente al momento dell'affidamento della singola opera, che dovranno essere validati dagli Uffici tecnici del Comune. Le opere pubbliche dovranno concludersi nel termine massimo di 18 mesi dalla data di comunicazione, dal Comune alla Parte privata, dell'approvazione del progetto esecutivo relativo all'opera da eseguire. Termine la cui violazione darà facoltà al Comune di procedere con l'escussione della fideiussione pattuita qui di seguito;

c) a realizzare a proprie totali cura e spese una rotatoria che interessa l'incrocio della Strada Provinciale n. 17, via Campolongo, con la SS16. La rotatoria dovrà essere dimensionata secondo lo studio viabilistico da effettuare preventivamente

secondo gli standard provinciali e statali. L'opera dovrà concludersi nel termine massimo di 18 mesi dalla data di comunicazione, dal Comune alla Parte privata dell'approvazione del relativo progetto esecutivo. Termine la cui violazione darà facoltà al Comune di procedere con l'escussione della fideiussione pattuita qui di seguito. Per determinare il valore dell'opera (comprensivo di Iva, oneri e spese tecniche quali ad es. progettazione, collaudo, frazionamento, cessione delle aree e/o delle opere) e l'importo delle garanzie fideiussorie la Parte privata presenterà al Comune, con anticipo di almeno un (1) mese rispetto alla data prevista per la consegna delle fideiussioni, appositi capitolati tecnici ed economici facenti riferimento al Prezziario regionale del L.L.P.P. vigente della Regione Veneto che dovranno essere validati dagli Uffici Tecnici del Comune. La Parte privata s'impegna ad adeguare tale fideiussione prima della comunicazione di inizio lavori in ragione dei maggiori oneri eventualmente derivanti dall'approvazione del progetto esecutivo da parte del Comune;

d) La Parte privata s'impegna altresì a cedere gratuitamente, su richiesta del Comune, le aree oggi di sua proprietà site all'interno dell'area oggetto della futura realizzazione della cosiddetta "complanare" all'Autostrada A13, come individuate nella planimetria allegata sub 3.

A garanzia degli obblighi assunti ai precedenti punti ***a), b), c)*** la Parte privata s'impegna a consegnare al Comune, prima del rilascio del primo Permesso di costruire, o altro titolo edilizio equivalente, relativo ai fabbricati, che verrà richiesto per l'attuazione del presente accordo, del connesso atto unilaterale d'obbligo e degli interventi oggetto del PUA "D6 Centro Commerciale integrato" apposite e distinte fideiussioni bancarie o assicurative di primario istituto di gradimento del Comune per i rispettivi valori indicati ai precedenti punti, *a), b), c)* e precisamente:

a) quota parte eventualmente non versata e rateizzata di € 2.000.000,00 (duemilioni/00);

b) € 1.000.000,00 (unmilione/00);

c) pari al 100% dell'importo determinato secondo quanto previsto al precedente punto c);

Qualora i lavori dell'opera di cui al precedente punto c) dovessero essere avviati prima del rilascio del Permesso di costruire, o altro titolo edilizio, relativo ai fabbricati, in tal caso la correlata fideiussione dovrà essere consegnata al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Le fideiussioni dovranno essere prodotte munite della clausola "a prima richiesta", con espressa rinuncia alle eccezioni di cui all'art. 1945 del c.c., nonché con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del c.c. e alla decadenza prevista a favore del fideiussore dall'art. 1957 del c.c.. Le fideiussioni potranno essere progressivamente svincolate su istanza della Parte privata per valori corrispondenti a quelli delle opere pubbliche via via eseguite o dell'ammontare del contributo versato a titolo di beneficio pubblico.

Fermo quanto sopra previsto per le fideiussioni riguardanti i punti a), b), c), per quel che riguarda la fideiussione già consegnata in data ..... (n. ..... Assicurazione.....) al Comune con la convenzione urbanistica del PUA vigente, questa andrà comunque adeguata o sostituita a seguito dell'approvazione della variante del PUA, per le opere di urbanizzazione ivi previste e dovrà essere consegnata al Comune contestualmente alla firma della nuova convenzione del PUA (o della integrazione della precedente convenzione).

Le opere pubbliche realizzate dalla Parte privata a titolo di beneficio pubblico, secondo e nei limiti di quanto più sopra previsto, saranno progettate (in via

Comune di Due Carrare Prot. partenza N. 14846 del 21-11-2017 classif. 6-1
Comune di Due Carrare Prot. arrivo N. 14874 del 22-11-2017 classif. 6-1

definitiva/esecutiva) e successivamente realizzate nel rispetto del D.Lgs. 50/2016, su progetto preliminare predisposto dal Comune. Dette opere verranno eseguite secondo le direttive, le indicazioni compositive e tecnologiche date dal Comune, e con direzione lavori che sarà affidata a professionisti di gradimento del Comune, e saranno collaudate da un Collaudatore nominato dal Comune con spese e oneri a carico della Parte privata.

La Parte privata s'impegna a presentare entro quattro (4) mesi dall'approvazione della Variante al P.I. conseguente al presente accordo (salvo motivazione per un eventuale ritardo che comunque dovrà rispettare il termine massimo di cui all'art. 6), la richiesta di variante al PUA vigente, corredata della nuova convenzione urbanistica (o della integrazione alla precedente convenzione), nella quale saranno precisati gli interventi da eseguire entro l'area "D6 Centro Commerciale Integrato".

In ogni caso le previsioni e la disciplina della variante del PUA non potranno alterare l'equilibrio tra gli interessi pubblici e privati nella ripartizione dei valori relativi alla proposta presentata dalla Parte privata, come illustrati nella relazione sub 2.

Agli obblighi di cui al presente accordo si sommano gli impegni assunti dalla Parte privata mediante la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo che si allega al presente sub 4 e che saranno recepiti nella nuova convenzione PUA (o nella integrazione della precedente convenzione).

Art. 4

La Parte privata, nel caso intenda trasferire a terzi, a qualunque titolo, in tutto o in parte, gli immobili oggetto del presente accordo, si obbliga a far assumere gli obblighi del presente accordo, comprensivi di quelli previsti nell'atto d'impegno unilaterale qui allegato e nella convenzione PUA, al suo avente causa, e a

comunicare preventivamente tale intendimento al Comune. In caso di trasferimento a soggetti terzi non preventivamente comunicato al Comune si verificano tutti gli effetti previsti dal successivo art. 6) nel caso di mancato rispetto dei termini essenziali ivi indicati. La parte privata resta comunque vincolata e responsabile nei confronti del Comune dell'esatto adempimento degli impegni assunti col presente accordo e con l'atto unilaterale d'obbligo fino alla sottoscrizione di analoghe obbligazioni da parte del futuro acquirente/cessionario.

Art. 5

Tutte le eventuali tasse e imposte connesse al presente atto e all'Atto unilaterale d'obbligo sono a carico della Parte privata. Le spese tecniche sopportate dal Comune sono a carico della Parte privata nel limite massimo di € 30.000,00 al netto dell'Iva. Altresì sono a carico della Parte privata le spese affrontate dal Comune per il completamento della rotatoria tra via Gorghizzolo e la SP17 per l'importo massimo di € 45.000,00.

La Parte privata s'impegna a versare i rimborsi richiesti dal Comune entro diciotto (18) mesi dall'approvazione della variante al P.I..

Art. 6

I termini ultimi per la presentazione della richiesta di variante al PUA vigente, conformemente alla Variante al P.I. di cui al presente accordo, e per la successiva richiesta di Permesso di costruire del Centro commerciale sono rispettivamente:

-per la richiesta di variante al PUA, di sei (6) mesi dalla data di approvazione della Variante al P.I.. Il termine potrà essere prorogato una sola volta di massimo sei (6) mesi;

-per la richiesta di rilascio del Permesso di costruire del Centro commerciale, di quarantadue (42) mesi dalla data di approvazione della variante al PUA. La Parte

privata potrà chiedere una sola proroga a tale termine ultimo per un ulteriore periodo massimo di ventiquattro (24) mesi. Il periodo massimo di ventiquattro (24) mesi della proroga sarà ridotto di pari periodo corrispondente alla proroga eventualmente ottenuta per la presentazione della richiesta della variante al PUA. La proroga verrà concessa a fronte del previo versamento al Comune del beneficio pubblico previsto al precedente art. 3, lettera a).

Nel caso di mancato rispetto di uno di detti termini essenziali, anche prorogato, le previsioni della suddetta variante al P.I. che riguardano l'area PUA "D6 Centro Commerciale Integrato", così come le pattuizioni del presente accordo, decadranno e saranno prive di effetti e risolte di diritto. Parimenti per tale ipotesi la Parte privata e il Comune concordano, anche a modificazione e/o integrazione dei precedenti accordi, che decadranno e saranno prive di effetti e risolte di diritto le pattuizioni riguardanti l'area PUA "D6 Centro Commerciale Integrato" di cui all'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 presentato dalla Parte privata e approvato dal Comune con la D.G.C. n. 120/2010 (modificato con la D.G.C. n. 19/2012) e le correlate previsioni inserite nella variante al P.I. approvata dal Comune con la D.C.C. n. 40/2011. In tale ipotesi resteranno comunque salvi gli effetti delle pattuizioni contenute nell'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 e nell'"Atto unilaterale d'obbligo" relative a contributi, opere, attività e altre iniziative di qualsivoglia genere che la Parte privata avrà già eseguito o avrà in corso di esecuzione a favore del Comune, per cui nulla la Parte privata potrà pretendere dal Comune a qualsivoglia titolo, ad esempio risarcitorio e/o indennitario o qualsivoglia altro rimborso e/o pagamento.

La Parte privata rinuncia sin d'ora a ogni forma di indennizzo e/o rimborso per le opere di perequazione già da essa eseguite, alla data della firma del presente

accordo, quale parziale adempimento degli obblighi precedentemente assunti con il Comune relativamente all'iniziativa commerciale di cui si tratta e, inoltre, le parti danno atto e accettano che dette opere non rientrano nel computo delle opere perequative oggetto del presente accordo.

Art. 7

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti. La Parte privata e il Comune concordano che qualsivoglia modificazione e/o integrazione di quanto pattuito nel presente accordo dovrà intervenire previo accordo scritto.

Art. 8

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5, della L. 241/1990 alla giurisdizione del giudice amministrativo.

Si allegano:

sub 1 Relazione tecnica urbanistica Elab. 1 Variante P.I. prot.14694 del 17.11.2017

sub 2 Relazione tecnica determinazione plusvalore economico prot.14694 del 17.11.2017

sub 3 Planimetria di individuazione aree interessate dalla realizzazione eventuale "complanare" (estratto Tav 7 PUA D4 Centro comm.le integrato, convenzionato);

sub 4 Atto unilaterale d'obbligo prot. 14697 del 17.11.2017

Due Carrare, .../...../..... 2017

Sottoscrivono per accettazione:

Comune di Due Carrare

Deda s.r.l.