

ACCORDO EX ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/1990 CON CONTENUTI TRANSATTIVI

L'anno 2025 il giorno del mese di in pressosono presenti:

- per il Comune di Carpi, con sede in Carpi (MO), Corso A. Pio n. 91, partita IVA 00184280360, di seguito denominato "Comune", il Dott. urb. Renzo Pavignani, nato a il, domiciliato per la carica presso la sede Comunale di Corso Alberto Pio n. 91, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento e di Dirigente del Settore S4 "Pianificazione e Sostenibilità Urbana, Edilizia Privata", a quant'infra autorizzato in forza di Deliberazione di Giunta Comunale n. del
- per la Società CON.CAR S.R.L. con sede in Carpi (MO), Via Abetone n. 20, codice fiscale e Partita IVA n. 02641430364, il signor Pederzoli Luigi, nato a il, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società medesima, domiciliato per la carica presso la sede della società medesima, di seguito denominata "Società"

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 229 del 10 novembre 2005 procedeva ad approvare il Piano Particolareggiato d'iniziativa privata relativo all'Ambito di trasformazione denominato "PP6" di V.le De Amicis e V.le L. Ariosto (di seguito anche solo piano o piano particolareggiato);
- a seguito dell'approvazione del piano particolareggiato di cui sopra, tra l'Amministrazione Comunale e la Società CON.CAR S.R.L., quale unica proprietaria dell'intera area oggetto d'intervento, veniva sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano stipulata con atto notarile in data 21/09/2006, registrato a Carpi in data 09/10/2006 al n. 4364 T e trascritto a Modena in data 12/10/2006 al n. part. 23030;
- la società CON.CAR. S.R.L. aveva presentato fideiussione bancaria n. 275363 del 08/09/2006 dell'importo di euro 170.350,00 (centosettantamila trecentocinquanta,00) rilasciata dal Banco S. Geminiano e S. Prospero – Area Affari Emilia Nord-Fideiussioni, a favore del Comune di Carpi, ai fini della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel piano in oggetto;
- con atti di compravendita in data 16/10/2006 trascritto a Modena in data 10/11/2006 al n. part. 26429 e successivo atto di rettifica in data 30/11/2006 trascritto a Modena in data 19/12/2006 al n. part. 29882, la Società CON.CAR S.R.L. cedeva alla UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA circa l'80% dell'area interessata dall'ambito di trasformazione, dando atto che a seguito di tale compravendita entrambe le società erano da considerarsi soggetti attuatori;
- a seguito della cessione dell'area la garanzia fideiussoria avrebbe dovuto essere correttamente suddivisa tra i due soggetti proprietari e precisamente la società CON.CAR. S.R.L. avrebbe dovuto mantenere in essere una fideiussione proporzionale alla quota di proprietà rimasta in capo alla medesima, pari a circa il 20% del totale e quindi approssimativamente a complessivi euro 34.070,00, mentre la società UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA avrebbe dovuto sostituirsi nella garanzia fideiussoria

prestata da CON.CAR. S.R.L. proporzionalmente alla porzione di area acquistata, e pertanto prestare una garanzia pari a circa l'80% del totale per un importo di approssimativamente euro 136.280,00;

- tale suddivisione però non hai mai trovato applicazione in quanto la società UNIECO non ha mai operato in tal senso e pertanto la garanzia fideiussoria è rimasta totalmente a carico della società CON.CAR. SRL;

- la suddetta convenzione urbanistica prevedeva, a carico dei soggetti attuatori e proprietari delle aree, l'obbligo di costruire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria del comparto; di cedere gratuitamente al Comune a semplice richiesta le opere di urbanizzazione realizzate; di dare attuazione al piano particolareggiato entro dieci anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

- la Società CON.CAR S.R.L. procedeva alla richiesta di rilascio di permesso di costruire assunta agli atti con Prot. 56981 del 10/11/2006 pratica edilizia n. 1661/2006, poi rilasciato in data 14 febbraio 2008, per il quale ha corrisposto al Comune di Carpi il contributo di costruzione dell'importo di euro 128.969,38;

- la Società medesima procedeva in seguito alla richiesta di rilascio di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria assunta agli atti con Prot. 2164 del 15/01/2008 pratica edilizia n. 2164/2008, poi rilasciato in data 30 aprile 2009;

- successivamente al rilascio dei titoli edilizi suddetti, non sono stati realizzati né le opere di urbanizzazione né alcun altro intervento, i titoli stessi sono decaduti e, dopo la loro decadenza, non sono state presentate altre istanze finalizzate al rilascio di ulteriori titoli edilizi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

- sono trascorsi oltre dieci anni dalla data di stipula della convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato;

- a far data dal 21/09/2016 al 21/09/2019 la validità del piano è stata prorogata d'ufficio a seguito delle disposizioni stabilite dal l'art. 30, comma 3bis, della legge 9 agosto 2013, n.98 recante "Conversione, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n.69" (D.L. del Fare);

- in data 07/06/2017 con prot. 29747 la società CON.CAR S.R.L. ha chiesto la restituzione del contributo di costruzione interamente versato;

- con il decreto n. 161 del 2017 il Ministero dello Sviluppo Economico ha posto in liquidazione coatta amministrativa la società UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA;

- in data 09/07/2019 con prot. 40256, la Società CON.CAR S.R.L. richiedeva all'Amministrazione Comunale di procedere ad effettuare un incontro tra le parti interessate, compresa la Società UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA in liquidazione, con lo scopo di valutare la fattibilità di una proposta d'intervento per l'ambito di trasformazione in oggetto;

- a seguito dell'incontro svoltosi tra l'Amministrazione Comunale e le suddette società, si conveniva che non c'erano le condizioni per l'attuazione del piano particolareggiato in considerazione del fatto che la Società UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA versava in liquidazione coatta amministrativa;

- pertanto ad oggi il piano particolareggiato è da intendersi decaduto a tutti gli effetti, considerando anche le proroghe ex lege;

- in data 10/12/2020 con prot. 69831, in nome e per conto della Società CON.CAR S.R.L. veniva presentata istanza di annullamento della precedente richiesta di restituzione del contributo di costruzione e di proroga di 5 anni dei termini di validità della convenzione urbanistica per l'attuazione del piano;
- nell'istanza medesima, la suddetta Società chiedeva che, in caso di diniego della proroga, si potesse risolvere la convenzione urbanistica, previa definizione di un equo accordo economico bilaterale;
- in data 27/06/2017 si procedeva ad accertare l'assenza di opere riferibili a nuova costruzione di cui al PdC 1661/2006 come espressamente riportato nel verbale prot. 34624/2017;
- le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano particolareggiato non sono mai state eseguite, integrando quindi inadempimento degli obblighi convenzionali;
- la società CON.CAR S.R.L. è ancora proprietaria della parte dell'area interessata dal Piano Particolareggiato pari a circa il 20% del lotto, ma la fideiussione dalla stessa prestata è relativa a tutto il comparto oggetto di Piano Particolareggiato;
- la società UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA in liquidazione ha alienato la propria quota di proprietà pari a circa l'80% del lotto a un soggetto privato, che a sua volta ha trasferito il bene ad un'altra società, pertanto tale consistenza immobiliare è attualmente di proprietà di un soggetto terzo, come da rogito di compravendita in data 23 marzo 2023, trascritto a Modena in data 03/04/2023 al n. part. 6792;
- il nuovo soggetto di cui al precedente punto potrà procedere alla trasformazione dell'area tramite la presentazione di idoneo strumento attuativo preventivo in coerenza con la Strategia e conformità alle norme tecniche del PUG, e conseguentemente dovrà prestare a sua volta idonee garanzie finanziarie in relazione alle dotazioni territoriali da realizzare, come eventualmente stabilite dallo specifico accordo operativo;
- in data 02/09/2022 prot. 56336 il Comune di Carpi ha svincolato un'ulteriore fideiussione prestata da CON.CAR. S.R.L., pari a 25.000,00 euro, volta alla salvaguardia di una farnia esistente come tutela dagli eventuali danni che potevano essere causati alla pianta dai lavori di trasformazione dell'area, lavori che non sono mai stati avviati; pertanto, in conseguenza anche della decadenza dei termini di validità della convenzione, la garanzia è stata restituita

Considerato che:

- se, da un lato, sussiste una responsabilità in capo al soggetto privato per la mancata realizzazione delle opere pubbliche previste nella convenzione stessa, che ha comportato il permanere di una situazione di degrado urbano per molti anni di un'area a ridosso del centro storico, dall'altro non si ritiene rispondente all'interesse pubblico l'escussione della garanzia fideiussoria per l'esecuzione di opere di urbanizzazione di un piano di quasi 20 anni fa, tenuto conto dei seguenti fattori:

a) tali previsioni circa l'assetto della città pubblica non sono più attuali, in quanto a servizio del solo insediamento ivi previsto ed, in particolare, alla luce del Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine, redatto in forma intercomunale, approvato dal Consiglio Comunale di Carpi in data 07/03/2024 con delibera n.15 e successivamente da parte del Consiglio Unione delle Terre d'Argine con delibera n.10 del 11/03/2024, entrato in vigore il 10/04/2024 data di pubblicazione sul BURERT, il

quale ha assoggettato l'ambito ad una ri-pianificazione, classificandolo "Tessuto da rigenerare", stabilendo nuove regole per la sua trasformazione e, nella Strategia locale - Centro storico (Elaborato ST3), dichiarando che tale area, posta nelle immediate vicinanze del Centro storico, si pone come luogo ideale per la riorganizzazione del sistema dei parcheggi di attestamento esterno al centro storico, al fine di un loro potenziamento sia sotto il profilo del numero che della qualità del servizio offerto e per rafforzare il ruolo attrattivo di centralità pubblica del Centro storico di Carpi;

b) l'incremento dei prezzi delle opere edili avvenuto in questo arco temporale (19 anni) è tale che la somma garantita dalla fideiussione non sarebbe più sufficiente a coprire le spese necessarie alla realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione non attuate;

- pertanto non si ritiene di procedere all'escussione della fideiussione, in quanto ciò comporterebbe la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione del privato, secondo un disegno della città ormai superato rispetto agli interessi pubblici attesi e richiamati nel PUG, su tale quadrante della città la cui attuazione si porrebbe in contrasto con la Strategia del PUG stesso o ne renderebbe più gravoso il perseguimento;

- l'area denominata "ex cantina" è oggetto di interessamento da parte del nuovo Soggetto proprietario e futuro attuatore, che si assumerà l'impegno di procedere a riqualificare l'area;

- in data 30/06/2021 prot. gen. n. 40751 il Comune comunicava alla Società CON.CAR S.R.L. l'avvio delle procedure necessarie per la predisposizione di una proposta transattiva finalizzata alla restituzione della garanzia fideiussoria, previa determinazione di una somma che l'Amministrazione Comunale avrebbe trattenuto quale compensazione per inadempimento della società CON.CAR S.R.L. agli obblighi convenzionali;

Tenuto conto che:

- in data 15/09/2023 con prot. 58838 la Società ha comunicato l'intenzione di recedere dagli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, a seguito della decadenza del titolo abilitativo, e ha proposto di addivenire ad una transazione, che consenta di poter formalizzare in tempi rapidi il recesso dagli obblighi assunti nella convenzione stessa, lo svincolo della fideiussione dell'importo di euro 170.350,00 prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto e la restituzione del contributo di costruzione già versato per l'importo di euro 128.969,38, con il riconoscimento al Comune della somma di euro 35.046,47 a titolo di compensazione per inadempimento agli obblighi convenzionali; la somma copre interamente la quota della garanzia fideiussoria, pari al 20% del totale, prestata per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che spetterebbe a CON.CAR. S.R.L. proporzionalmente alla sua quota proprietaria e, in luogo di una parziale escussione della fideiussione prestata per l'intero comparto, sarebbe corrisposta trattenendo la stessa dal contributo di costruzione restituendo così alla società la somma di euro 93.922,91;

- l'importo di euro 35.046,47 è stato determinato con riferimento a opere di urbanizzazione esistenti lungo il confine del comparto realizzate dal Comune (tratto di ciclopedonale e parcheggi);
- l'intenzione di addivenire ad un accordo transattivo alle condizioni di cui al punto precedente è stata confermata dal tecnico della Società con comunicazione prot. 680 del 07/01/2025

tutto ciò premesso

si conviene quanto segue

Art. 1

La Società recede dalla Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Carpi e redatta con atto notarile in data 21/09/2006, registrato a Carpi in data 09/10/2006 al n. 4364 T e trascritto a Modena in data 12/10/2006 al n. part. 23030, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo all'Ambito di trasformazione PP6 di Viale De Amicis e Viale L. Ariosto.

La Società conferma la rinuncia ai permessi di costruire n. 1661/2006 e n. 2164/2008 rilasciati dal Comune di Carpi e richiamati in premessa.

La Società rinuncia inoltre ad eventuali contestazioni e pretese, formulate o da formularsi contro il Comune, relative alla decadenza dei titoli abilitativi e per la richiesta di recesso dagli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, nonché a qualsiasi altra pretesa, azione anche giudiziale e futura, con riferimento ai fatti e alle cause che hanno portato all'avvio del procedimento di recesso dai suddetti obblighi.

La Società inoltre si impegna a corrispondere al Comune la somma di euro 35.046,47 a titolo di risarcimento per mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, da stornare dall'importo del contributo di costruzione oggetto di restituzione da parte del Comune, in luogo della escussione parziale della fideiussione prestata.

Art. 2

Il Comune rinuncia a eventuali contestazioni e/o pretese ed accetta il recesso dagli obblighi assunti dalla Società e riportati nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato, e rinuncia inoltre a qualsiasi altra pretesa, azione anche giudiziale e futura, con riferimento a fatti o cause che hanno portato alla richiesta di recesso dai suddetti obblighi convenzionali.

Il Comune accetta la somma di euro 35.046,47 quale importo a compensazione e risarcimento per il recesso dagli obblighi scaturenti dalla convenzione urbanistica e per la mancata realizzazione della spettante quota di opere di urbanizzazione primaria, in luogo della escussione parziale della fideiussione prestata dalla società.

Il Comune pertanto si impegna a svincolare integralmente la fideiussione presentata dalla società a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comparto entro 15 giorni dalla registrazione del presente atto.

Il Comune si impegna altresì a restituire il contributo di costruzione corrisposto dalla Società medesima per la realizzazione delle opere in oggetto, trattenendo dal

contributo medesimo la somma di euro 35.046,47, corrispondente all'importo che la Società dovrebbe corrispondere all'Amministrazione Comunale a titolo risarcitorio per le opere non realizzate. La somma restituita dal Comune di Carpi alla società sarà pertanto pari ad euro 93.922,91 - importo degli oneri concessori detratta la somma da corrispondere all'Amministrazione Comunale a titolo di compensazione. La restituzione avverrà con predisposizione di determinazione dirigenziale, entro 15 giorni dalla registrazione del presente atto.

Art. 3.

Le parti dichiarano che, con la sottoscrizione e l'adempimento del presente accordo, nulla avranno più reciprocamente a pretendere per nessun titolo, causa o ragione in relazione ai fatti e alle vicende riportate nel presente atto.

Art. 4.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla sottoscrizione del presente accordo, comprese quelle di registrazione ed annotazione in Conservatoria, sono a totale carico della Società.

Art. 5.

Le parti concordano che per ogni e qualsiasi controversia inerente alla validità, interpretazione, esecuzione del presente contratto sia competente l'Autorità giudiziaria del Foro di Modena.

Art. 6.

Il presente atto sarà registrato ed annotato secondo i termini di legge.

Art. 7.

Per tutto quanto attiene al corretto adempimento delle reciproche obbligazioni discendenti dal presente accordo, si applicano gli artt. 1321 e seguenti del Codice Civile.

Carpi lì

Per il Comune di Carpi

Il Dirigente del Settore S4 Dott.urb. Renzo Pavignani

Per la Società CON.CAR S.R.L.

Il Legale Rappresentante Luigi Pederzoli