

ACCORDO

AI SENSI DEGLI ARTT. 1 E 11 LEGGE N.241/1990 E DELL'EX ART.18 L.R. 20/2000

I SOTTOSCRITTI

- **Sig. Armando De Nigris**, nato a Napoli il 18/08/1964, Codice Fiscale DNG RND 64M18 F839Y, nella sua veste di Legale Rappresentante della **Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.** (facente parte del gruppo De Nigris) con Sede in Carpi (MO) Via Carrobbio n°2, Partita IVA 01 52 97 40 365, di seguito anche **"Interventore 1"**,

- **Sig. Armando De Nigris**, nato a Napoli il 18/08/1964, Codice Fiscale DNG RND 64M18 F839Y, nella sua veste di Procurato della **DENIMMOBILIARE S.r.l.** (facente parte del gruppo De Nigris) con Sede in Carpi (MO) Via Carrobbio n°2, Partita IVA 02 95 06 70 360, di seguito anche **"Interventore 2"**,

- **Sig. Armando De Nigris**, nato a Napoli il 18/08/1964, Codice Fiscale DNG RND 64M18 F839Y, nella sua veste di Legale Rappresentante dell'**A.I.MO Acetifici Italiani Modena S.r.l.** (facente parte del gruppo De Nigris) con Sede in Carpi (MO) Via Fornaci n°12, Partita IVA 02 25 83 00 363, di seguito anche **"Interventore 3"**,

- **dott. Renzo Pavignani** nato a Piacenza il 04/12/1976, domiciliato per la carica presso la sede comunale di C.so A. Pio n.91, Dirigente responsabile del Settore A9 – Pianificazione e Sviluppo Urbanistico – del Comune di Carpi, il quale interviene in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Carpi, di seguito anche **"Amministrazione"**

E

- **Sig. Ivano Chezzi**, nato a Pavullo nel Frignano (MO) il 05/11/1956, Codice Fiscale CHZVNI56S05G393B, nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante

della società **PARMAREGGIO S.P.A.** con Sede in Modena Via Polonia n° 30-33 Codice Fiscale e Partita IVA 01299680353, **PROPRIETARIA** del complesso immobiliare posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato “**Centro Zootecnico Le Valli**”,

PREMESSO CHE

a) l'Interventore 1 è proprietario dei complessi immobiliari posti in Comune di Carpi contraddistinti al Catasto al foglio n°154 Mappali 209, 210, 50, 216 denominati Azienda Agricola Querceta S.r.l. (identificati all'interno del vigente PRG come insediamenti rurali 813, 814 e 760);

b) l'Interventore 2 è proprietario del complesso immobiliare posto in Comune di Carpi contraddistinto al Catasto al foglio n°166 Mappali 30, 173, 175 e 202 denominato A.I.MO. Acetifici Italiani Modena, e dell'appezzamento di terreno contraddistinto al Catasto al foglio n°166 Mappale 164 consistente in terreno agricolo;

c) con Accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 approvato con delibera di Giunta Comunale n. 179 del 2771072015, sottoscritto in data 4 maggio 2017 prot. 23004 (scrittura privata) e recepito nella variante al PRG approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.167 del 14 dicembre 2017, e il successivo rilascio dei Permessi di Costruire di cui ai Prot. di Settore 550/2018 e 551/2018, **l'Interventore 1** è stato autorizzato all'esecuzione di opere consistenti nella realizzazione di una nuova viabilità interna, alla delocalizzazione all'interno del centro aziendale di un edificio esistente, il tutto propedeutico a un ulteriore ammodernamento dell'azienda, alla riqualificazione dell'area sulla quale insisteva il fabbricato oggetto di delocalizzazione e a una drastica diminuzione del traffico veicolare pesante transitante per la Via Fornaci nei pressi della frazione di Santa Croce.

d) all'interno dei complessi immobiliari di cui al capo a), è in attività una azienda che si occupa della coltivazione dei terreni, di cui circa 20 ettari destinati a vigneto e 40 ettari destinati a colture

annuali, oltre allo stoccaggio e stagionatura di Aceto Balsamico e suoi derivati. Tali complessi insistono su aree identificate dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PRG come:

- Zone agricole a valenza storico-paesaggistica - art. 67;
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione – art. 69.07;
- Fascia di rispetto dei beni paesaggistici e ambientali – art. 69.15;
- Fascia di rispetto stradale – art.75.

Gli insediamenti rurali identificati dalle schede n. 813 e 814 del P.R.G., sono composti da diversi edifici che nel corso degli anni sono stati oggetto di interventi edilizi finalizzati sia al recupero che alla realizzazione di nuove costruzioni, utilizzando gli indici concessi dalle vigenti NTA, oltre a quanto previsto dall'accordo di cui al capo c) riguardante anche l'insediamento rurale identificato alla scheda n. 760.

E' parte integrante del presente atto l'Allegato 1", che riporta l'utilizzazione fondiaria dell'intera Azienda alla data odierna.

e) all'interno del complesso immobiliare di cui al capo b), è in attività una azienda

industriale denominata ACETIFICI ITALIANI MODENA S.r.l. (facente parte del gruppo De Nigris) che si occupa dello stoccaggio, della stagionatura, dell'imbottigliamento e confezionamento di Aceto Balsamico e suoi derivati.

Tale complesso insiste su un'area destinata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PRG a:

- P.P. 15 – Acetificio AIMO
- Fascia di rispetto stradale - art. 75;
- Paleodossi di modesta rilevanza percettiva – art. 69.05.

Inoltre, fin dalla costruzione del fabbricato industriale, ne risulta essere parte integrante anche la

porzione di terreno posta a est, identificata catastalmente al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 166 mappale n° 202, in prossimità del cavalcavia e della Autostrada A22 del Brennero, adibita principalmente ad area pesa e stazionamento dei mezzi pesanti in entrata, area autorizzata con DIA 569/2007.

Questa insiste su un'area destinata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PRG a:

- Zone agricole a valenza storico-paesaggistica - art. 67;
- Fascia di rispetto stradale - art. 75;

L'appezzamento di terreno posto a nord del complesso industriale, identificato catastalmente al NCT del Comune di Carpi al foglio n° 166 mappale n° 164, oggi risulta parzialmente coltivato a vigneto e la restante parte risulta priva di culture.

Tale terreno insiste su un'area destinata dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente PRG a:

- Zone agricole a valenza storico-paesaggistica - art. 67;
- Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione – art. 69.07;
- Fascia di rispetto stradale - art. 75;
- Paleodossi di modesta rilevanza percettiva – art. 69.05.

f) per quanto riguarda “l'Azienda Agricola QUERCETA S.r.l.”, l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 di cui al capo c), prevede di spostare il traffico in entrata e in uscita dai vari insediamenti, sulla nuova viabilità interna progettata a partire dalla S.P. 468 per Correggio all'altezza del civico 57/a, fino all'interno del centro aziendale, sgravando in questo modo il centro abitato della frazione di Santa Croce dal traffico da e per l'azienda agricola.

Facendo riferimento invece agli ACETIFICI ITALIANI MODENA S.r.l., anche questa attività comporta un intenso traffico di mezzi pesanti, autobotti ed autoarticolati che raggiungono e ripartono

dall'impianto produttivo, attraverso la Via Fornaci a partire dalla confluenza con la Strada Provinciale n°468 di Correggio all'altezza dell'abitato della frazione di S. Croce; inoltre l'accesso e la ripartenza dall'azienda, avviene al piede del ponte della Via Fornaci sulla Autostrada del Brennero A22, su un'area di manovra limitata e che comporta la permanenza in manovra di mezzi pesanti;

g) gli **Interventori 1 e 2**, hanno trovato, in funzione del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 26 giugno 2019 e le sue successive integrazioni, la disponibilità, da parte della **Proprietaria** del complesso immobiliare posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato "Centro Zootecnico Le Valli", ad oggi in completo disuso e abbandono, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi al foglio n°29 mappale n°12, alla cessione del complesso. Il complesso identificato dalla scheda n. 65 del PRG insiste su un'area destinata dalle NTA del vigente PRG a:

- Zone agricole normali - art. 65;
- Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura – art. 69.09;
- Fascia di rispetto stradale - art. 75;

La Superficie Complessiva esistente all'interno dell'ex complesso zootecnico risulta essere di:

- 452,79mq di SC con uso U1/1
- 2.488,65mq di SC con uso U5/2
- 4.392,39mq di SC con uso U5/3

per un totale di 7.333,83mq di Superficie Complessiva come dalla dichiarazione di conformità urbanistico catastale del 21.12.2020 a firma del geom. Ennio Sgarbi, che si allega al n. 10.

Gli **Interventori 1 e 2**, ai sensi di quanto previsto all'art. 6.08 della Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Carpi, come modificato dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di Carpi ° 87 del 31 ottobre 2019 (approvazione definitiva della variante urbanistica n° 46), intendono delocalizzare all'interno dei propri centri aziendali, la potenzialità edificatoria derivante dalla demolizione degli immobili che attualmente insistono su tale lotto di

terreno posto in Carpi, località Migliarina, Via Lunga n°52, denominato Centro Zootecnico “Le Valli”,- Per effetto della delocalizzazione della potenzialità edificatoria e della radicale riqualificazione dell’area, attraverso la demolizione dei fabbricati, di tutte le pavimentazioni e delle fondazioni che, per caratteristiche costruttive, per lo stato di totale fatiscenza di molte strutture deturpano il territorio rurale nel quale sono inserite si ottiene il duplice risultato di realizzare nuova edificazione, come oltre meglio specificato, a consumo di “suolo zero” e la riqualificazione di una vasta area oggi degradata. L’area riqualificata ritornerà pertanto alla sua originaria vocazione agricola.

h) gli *Interventori 1 e 2*, contestualmente alla attuazione del progetto che prevede la delocalizzazione delle superfici all’interno dei propri centri aziendali, intendono procedere con la realizzazione dei seguenti interventi:

Intervento 00) Interventori 1 e 2: demolizione di tutti i fabbricati esistenti e completa riqualificazione dell’area denominata “Centro Zootecnico Le Valli”;

Intervento 01) Interventore 2 e 3 (NB: è necessario che l’art. 53 sia presentato anche dall’azienda AIMO): costruzione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato in ampliamento dello stabilimento industriale di Acetifici Italiani Modena, e riorganizzazione funzionale dello stesso, in quanto i mercati internazionali richiedono lo stoccaggio al coperto dei coadiuvanti per le lavorazioni, per salvaguardare i prodotti sotto l’aspetto igienico sanitario, consentendo inoltre all’azienda di affacciarsi all’industria, tutto questo per permettere all’azienda di procedere con adeguati investimenti per l’automazione industriale, per migliorare le condizioni di lavoro, creare nuovi modelli di business e aumentare la produttività e la qualità produttiva degli impianti.

Intervento 02) Interventore 1: realizzazione di ulteriore nuova viabilità, con lo scopo di eliminare il

traffico veicolare pesante dalla Via Fornaci, come citato in precedenza;

Intervento 03) Interventore 1: mediante la delocalizzazione di superficie dal “Centro Zootecnico Le Valli”, costruzione di un agriturismo e di una ghiacciaia, con lo scopo di potenziare la nuova realtà nata all’interno del gruppo De Nigris, e denominata “BALSAMICO VILLAGE”. Tale intervento rispetta le prescrizioni dettate dalla Legge Regionale n.4/2009 e successive modifiche e integrazioni, in quanto sono garantiti tutti i requisiti di cui all’art.6 della D.G.R. 1693/2009;

Intervento 04) Interventore 1: mediante la delocalizzazione di superficie dal “Centro Zootecnico Le Valli”, costruzione un nuovo edificio da adibire a “acetaia”, con finalità sia produttive che turistiche;

Intervento 05) Interventore 1: mediante la delocalizzazione di superficie dal “Centro Zootecnico Le Valli”, costruzione dell’ampliamento dell’edificio esistente, al fine di realizzare un locale ad uso ristorante;

Intervento 06) Interventore 2: annessione area pesa alla zona industriale;

Intervento 07) Interventore 1: mediante la delocalizzazione di superficie dal “Centro Zootecnico Le Valli”, costruzione di due corpi di collegamento tra i fabbricati esistenti;

Intervento 08) Interventore 1: demolizione e ricostruzione dei due fabbricati “minori” posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio;

Intervento 09) Interventore 1; realizzazione nuovo accesso aziendale.

Gli interventi 08 e 09, sono subordinati al rilascio dell’Autorizzazione Paesaggistica, essendo all’interno della fascia di rispetto di 150mt dettata dallo Scolo Fossanova (art.67 del vigente PRG 2000);

Per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo, si fa riferimento rispettivamente alle tavole n°1, 2, 3a, 3b, 4a, 5, 5a, 5b, 6, 7 e 8, parti integranti del presente atto. Gli elaborati grafici di progetto, con gli ingombri di massima ipotizzati all’interno delle tavole precedentemente citate

saranno precisati e definiti compiutamente in sede di presentazione dei relativi procedimenti unici e/o relativi titoli abilitativi per la realizzazione degli stessi.

In particolare gli interventori intendono ulteriormente migliorare la viabilità interna prevista con gli interventi di cui al capo c) delle premesse, attraverso una ulteriore nuova viabilità che, mediante la realizzazione di un nuovo tratto di strada di proprietà privata che collegherà i centri aziendali, garantirà una completa autonomia interna dei flussi veicolari pesanti, sgravando interamente il centro abitato di Santa Croce da tutto il flusso dei mezzi pesanti da e per lo stabilimento industriale.

Tutt'ora lo stabilimento industriale registra il transito di 1500 autocisterne ed altri mezzi pesanti ripartiti in modo mediamente equo nei 12 mesi (vedi allegato 13 e documento denominato "Studio traffico Accesso Azienda Agricola Querceta"), e che attualmente viaggiano da e per il sito degli Acetifici Italiani Modena transitando, per raggiungere quest'ultimo, sulla Via Fornaci. Questi mezzi, con l'ulteriore potenziamento della nuova viabilità, verranno dirottati sulla Strada Provinciale n° 468 per Correggio ed effettueranno tutte le operazioni di carico e scarico utilizzando la viabilità interna privata, per poi tornare ad uscire sempre dal nuovo accesso sulla Strada Provinciale, sgravando quindi la Via Fornaci anche da questo flusso.

i) l'**Amministrazione**, ha interesse che venga realizzato questo ulteriore potenziamento alla nuova viabilità di accesso ai complessi di proprietà degli **Interventori 1 e 2**, al fine di eliminare completamente il traffico veicolare pesante dalla Via Fornaci e dal centro di Santa Croce;

l) gli **Interventori 1 e 2** si sono resi disponibili al coordinamento progettuale degli interventi, ed alla esecuzione a propria cura e spese delle opere finalizzate al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico, consistenti nella completa eliminazione del traffico veicolare pesante sulla Via Fornaci, e nella riqualificazione ambientale dell'area posta in fregio alla Via Lunga mediante le

operazioni citate al capo g) delle premesse;

m) tramite l'insieme coordinato degli interventi di cui alla lettera h) precedente si prevede un incremento occupazionale di circa 20/25 unità.

PREMESSO INOLTRE CHE

negli ultimi anni, all'interno dei terreni e di alcuni fabbricati in proprietà all'Azienda Agricola QUERCETA, si è sviluppata una realtà riconosciuta a livello internazionale, con il nome di BALSAMICO VILLAGE (facente parte del gruppo De Nigris), realtà ricettiva nata con lo scopo di far conoscere l'aceto balsamico attraverso numerose iniziative pubbliche e private (si veda relazione dettagliata contenuta nell'allegato 2. Anche in funzione di questa crescita esponenziale e di un generale sviluppo dell'azienda nel settore della produzione di aceto e sui derivati, che la proprietà ha messo a punto un piano di sviluppo che si articola con gli interventi citati al capo h) delle premesse e meglio elencati all'interno della relazione tecnica esplicativa e nelle Tavole di progetto allegata,

l'insieme degli interventi qui proposti risulta inoltre coerente col fine di accrescere l'attrazione e la competitività del sistema economico locale e dell'Emilia-Romagna e di raggiungere elevati livelli di sostenibilità ambientale e sociale dello sviluppo, concorrendo alla realizzazione della strategia europea per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva;

TUTTO CIO' PREMESSO

richiamato l'art. 4, comma 4 della L.R. 24/2017 che consente, sino al 1° gennaio 2022, l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici vigenti anche conseguenti ad atti negoziali e l'ex art.18 L.R. 20/2000 (oggi art. 61 della L.R. 24/2017) il quale cita testualmente: " *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 attenersi 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", nonché la l.r. 15/2013, e le vigenti disposizioni comunali di disciplina urbanistica ed edilizia,

CONSIDERATO

che il presente accordo verte su molteplici aspetti che qualificano l'interesse pubblico per la comunità locale;

- A) la totale riqualificazione dell'area sulla quale insiste il "Centro Zootecnico Le Valli", attraverso la demolizione di tutte le strutture e sottostrutture esistenti e attualmente in completo stato di degrado. Il materiale di risulta delle demolizioni, verrà utilizzato come riciclato negli interventi di nuova costruzione, e il terreno vegetale derivante dagli scavi

necessari alla realizzazione dei nuovi interventi, verrà trasportato all'interno dell'area da riqualificare, con il risultato finale del completo ripristino a terreno agricolo dell'area in oggetto. Ciò consentirà inoltre ai mezzi di trasporto di ottimizzare i lavori, eseguendo nell'arco delle giornate lavorative viaggi a pieno carico, prima con il trasporto di riciclato da Migliarina a Santa Croce poi, a percorso inverso, con il trasporto del terreno vegetale;

- B) il completamento della viabilità interna, che consentirà all'azienda di eliminare totalmente il traffico pesante dalla Via Fornaci nel tratto di passaggio attraverso il centro abitato Santa Croce. Si ritiene che tale operazione apporterà alla frazione suddetta, un notevole miglioramento dal punto di vista della vivibilità: con la riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, dei rischi di incidentalità, ecc.;
- C) la quasi totalità degli interventi previsti all'interno delle proprietà dell'Azienda Agricola Querceta, come già relazionato, riguardano opere finalizzate alla ricezione ed al turismo sia nazionale che internazionale. Questi flussi di persone garantiranno alla Città di Carpi di aumentare la propria visibilità in molteplici ambiti, incrementando l'indotto che orbita intorno a questa realtà, oltre ad aumentare la richiesta di occupazione da parte degli Interventori e, unitamente, all'ampliamento dello stabilimento industriale si stima un incremento occupazionale di circa 20/25 persone.

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. L'atto di accordo definitivo costituisce dunque parte integrante della variante al PRG che verrà approvata con deliberazione dal Consiglio Comunale .

Gli interventi descritti alla lett. h) delle premesse, rappresentano il complesso delle trasformazioni fisico-funzionali necessarie per accrescere la competitività, l'internazionalizzazione e la qualificazione delle aziende coinvolte e perseguire, al contempo, gli interesse pubblici di cui al precedente Considerato. Di queste gli interventi di cui ai punti, 04, 07 e 08 richiedono modifiche al vigente PRG per essere attuati come meglio descritte in seguito (art. 4), per contro quelle di cui agli interventi 01, 02, 06 e 09 saranno realizzate mediante il procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017. Gli interventi di cui ai punti 00, 03 e 05 non accedono alla variante urbanistica in quanto conformi e direttamente attuabili.

Art. 2) – Titoli edilizi

Le parti concordano che il perfezionamento del presente accordo, mediante recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato, è condizione per il rilascio del/dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi, elencati al, capo h) delle premesse necessari per la realizzazione degli obiettivi citati in premessa.

Si precisa che, ai fini del rilascio dei titoli edilizi finalizzati all'esecuzione di tutti gli interventi

edilizi necessari all'espletamento delle attività in ambito agrituristico, sarà compito dell'Interventore 1 dimostrare la connessione e complementarietà delle attività previste dal presente accordo con l'attività agricola, come riportato ai sensi degli artt. 4 e 19 della L. r. 472009;

Art. 3) – USI previsti

In riferimento alle opere di cui al seguente art. 4) sono previsti i seguenti usi:

- ✓ U2/3 – Pubblici esercizi

- ✓ U2/6 – Attrezzature sociali, sanitarie, culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- ✓ U4/3 – Magazzini e depositi
- ✓ U5/1 – Agriturismo e ghiacciaia
- ✓ U5/3 – Impianti produttivi agroalimentari

Art. 4) – Opere previste dal presente accordo che accedono a variante al PRG

La realizzazione delle seguenti opere richiede di modificare le disposizioni del vigente PRG e segnatamente:

Intervento_00) Interventori 1 e 2: con la demolizione di tutti i fabbricati esistenti la completa riqualificazione dell'area denominata "Centro Zootecnico Le Valli si procederà alla cancellazione dell'insediamento rurale n.65 e al ripristino dell'area a zona agricola, priva di qualsiasi potenzialità edificatoria residua, con conseguente variante cartografica agli elaborati del PRG vigente.;

Intervento_04) Interventore 1: mediante la delocalizzazione di superficie dal "Centro Zootecnico Le Valli", costruzione un nuovo edificio da adibire a "acetaia", con finalità sia produttive che turistiche; la modifica al vigente PRG riguarda nello specifico la tipologia architettonica, in quanto non conforme all'art. 87 delle N.T.A del PRG vigente e alle tipologie tipiche del nostro territorio rurale, come previsto all'interno delle linee guida "Paesaggi da ricostruire", predisposte dalla Regione Emilia-Romagna e finalizzate alla ricostruzione del paesaggio rurale della bassa pianura emiliana;

Intervento_07) Interventore 1: mediante la delocalizzazione di superficie dal "Centro Zootecnico Le Valli", costruzione di due corpi di collegamento tra i fabbricati esistenti; la modifica al vigente PRG riguarda in particolare la tipologia architettonica in quanto non conforme all'art. 87 delle N.T.A vigenti ed alle tipologie rispecchia le forme tipiche del nostro territorio rurale,;

Intevento_08) Interventore 1: demolizione e ricostruzione dei due fabbricati "minori" posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio; la modifica al PRG riguarda in particolare la tipologia

architettonica in quanto non conforme all'art. 87 delle N.T.A vigenti ed alle tipologie tipiche del territorio rurale, come previsto all'interno delle linee guida "Paesaggi da ricostruire", predisposte dalla Regione Emilia-Romagna e finalizzate alla ricostruzione del paesaggio rurale della bassa pianura emiliana.

Per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo, si fa riferimento rispettivamente alle tavole n°1, 2, 3a, 3b, 4a, 5, 5a, 5b, 6, 7 e 8, allegate al presente atto per farne parte integrante. I progetti con gli ingombri di massima ipotizzati all'interno delle tavole precedentemente citate, potranno essere oggetto di Varianti che, qualora sostanziali, dovranno essere preventivamente comunicate ed approvate dai competenti uffici di codesta Amministrazione.

Art. 5) – Tempi e modalità per la realizzazione delle opere (cronoprogramma)

Tenuto conto che l'interesse prioritario della **Amministrazione** nella definizione del presente

accordo è l'ottenimento dell'eliminazione del traffico pesante sulla Via Fornaci, con particolare riguardo al tratto interessante l'abitato della frazione di S. Croce, e della bonifica del sito denominato "Centro Zootecnico Le Valli", gli **Interventori** si obbligano:

5.01 – con riferimento alle opere di cui all'intervento_00 a presentare le richieste per i titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi, entro 60 giorni dalla conclusione delle procedure previste, dalla successiva sottoscrizione del presente accordo e approvazione definitiva della variante al PRG ai sensi dell'art.15 L.R. 47/78 e art.41, comma 2, L.R. 20/2000. In particolare per l'esecuzione delle opere di cui al punto 4.00, demolizione di tutti i fabbricati esistenti e completa riqualificazione dell'area denominata "Centro Zootecnico Le Valli", fermi restando i tempi sopra indicati, gli interventori **Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l.** e **DENIMMOBILIARE S.r.l.** a garanzia degli obblighi assunti con il presente accordo, hanno depositato presso il Comune di Carpi le seguenti polizze fidejussorie: quanto a Azienda Agricola Querceta s.r.l., polizza fidejussoria

n°2330005 del 30.08.2021 rilasciata da COFACE per l'importo di €. 50.000,00 (euro cinquantamila/00) e quanto a DENIMMOBILIARE s.r.l. polizza fidejussoria n°2329811 del 25.08.2021 per l'importo di €. 222.000,00 (euro duecentoventiduemila/00). Si allega inoltre al n. 12 il computo/preventivo dei costi di bonifica.

Con riferimento agli interventi 03, 04, 05, 07 e 08a presentare le richieste per i titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi entro 7 anni dalla conclusione delle procedure di approvazione previste dell'ex art. 18 della L. R. 20/2000 e ss.mm ed integrazioni e la sottoscrizione del presente accordo.

Gli interventori si obbligano infine a dare corso ed a terminare i lavori per le opere per gli interventi 03, 04, 05, 07 e 08 entro i termini di validità dei rispettivi titoli abilitativi.

5.02 – con riferimento al capo **h)** delle premesse ed agli interventi 01, 02, 06 e 09 , gli interventori si obbligano a presentare la progettazione per la richiesta dei relativi titoli abilitativi, con le procedure previste all'art. 53 della L.R. 21/2017 n° 24 in variante al PRG, entro 120 giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo; a dare corso ed a terminare i lavori entro i termini di validità dei rispettivi titoli edilizi. In particolare gli interventi 01, 02, 06 e 09 dovranno essere presentati quale intervento unitario nell'ambito di un unico procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

5.03 – Gli interventori prendono atto che l'Amministrazione non procederà al rilascio dei titoli abilitativi per la esecuzione delle opere previste, prima della esecuzione dei lavori di demolizione dei fabbricati posti all'interno del "Centro Zootecnico Le Valli"; le lavorazioni relative al trasporto dei materiali di risulta, opportunamente lavorati, nonché delle operazioni di ripristino a terreno agricolo, potranno essere effettuate contemporaneamente alla realizzazione delle opere previste, essendo programmato l'utilizzo del materiale di risulta come enunciato al punto A) del precedente

capo CONSIDERATO. Il completamento della esecuzione dei lavori di demolizione dovrà risultare da apposita comunicazione scritta effettuata da parte dei soggetti Interventori.

5.04 Gli Interventori si impegnano ad inoltrare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità per il fabbricato di cui all'intervento 01 , non prima della conclusione delle opere di cui agli interventi 02 06 e 09

Art. 6) – Qualificazione interventi

A maggior precisazione si riporta il riepilogo della qualificazione degli interventi:

Interventi mediante la attivazione dell'Art.53 L.R. 21 dicembre 2017 n°24 in variante al PRG.

(Riferimento punto **h** delle premesse)

- **Intervento-01:** costruzione di un fabbricato ad uso deposito meccanizzato.
- **Intervento 02:** realizzazione di ulteriore nuova viabilità;
- **Intervento 06:** area pesa da anettere all'impianto produttivo;
- **Intervento 09:** accesso dalla S.P. 468 - ingresso principale di tutto il Complesso.

Interventi oggetto dell'accordo procedimentale ex Art.18 L.R. 20/2000 che accede a variante al PRG (Riferimento art. 4 del presente atto)

- **Intervento 00** la demolizione ed il trasferimento della capacità edificatoria del centro aziendale Le Valli, comporterà l'eliminazione dell'insediamento rurale n. 65 e di conseguenza una variante cartografica agli elaborati del piano vigente ;

- **Intervento 04:** realizzazione del nuovo edificio da adibire ad "acetaia";
- **Intervento 07:** realizzazione di due corpi di collegamento in vetro tra fabbricati esistenti.
- **Intervento 08:** demolizione e ricostruzione dei due fabbricati "minori" posti in fregio alla S.P. 468 per Correggio. L'ubicazione dei due corpi di fabbrica, come riportati nella planimetria generale di progetto, è da intendersi di max ed oggetto di possibile modifica a

seguito della demolizione e successiva ricostruzione, oltre la fascia di rispetto stradale, dell'edificio ubicato in prox del nuovo ingresso aziendale ed in fregio alla S.P.468 per Correggio. L'esatta ubicazione dei due corpi di fabbrica verrà valutata in sede di rilascio del relativo titolo edilizio necessario ad effettuare la demolizione e ricostruzione del fabbricato precedentemente richiamato e contraddistinto catastalmente al Fg154 Mapp...216 ;

- **Interventi diretti** (Riferimento punto **h** delle premesse e Tavola n.2)
- **Intervento 00**: lavori di demolizione all'interno del "Centro Zootecnico Le Valli" dei fabbricati, rimozione pavimentazioni, successivo ripristino dell'area per usi agricoli;
- **intervento 03** costruzione di un agriturismo;
- **intervento 05**: ampliamento del fabbricato ad oggi esistente ed utilizzato in parte per lo stoccaggio dell'aceto e in parte a sala conferenze, cucina didattica, bar e sala ristoro.

Art. 7) – Impegni del Comune

L'Amministrazione si impegna, nei termini e tempi di legge, a tradurre quanto sopra in atti deliberativi ufficiali, finalizzati al perfezionamento dell'adeguamento degli strumenti urbanistici agli impegni assunti con la presente scrittura nonché, al rilascio dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere.

Art 8) – Natura e finalità delle obbligazioni assunte, condizioni sospensive

Il coordinamento delle volontà congiunte dei soggetti sottoscrittori del presente accordo è finalizzato alla definizione di una disciplina urbanistica delle aree in oggetto rispondente alle linee di evoluzione delle prescrizioni urbanistiche in materia e alle aspettative dei proprietari interessati nell'ambito dello strumento di pianificazione cui accede; la definizione predetta è soluzione che contempera il perseguimento sia dell'interesse pubblico sia di quello delle proprietà interessate, proporzionando gli oneri e i vantaggi che ne conseguono.

L'efficacia degli impegni assunti dalle parti con la sottoscrizione del presente atto è subordinata alla conclusione dei procedimenti di adozione ed approvazione della sopradescritta variante al P.R.G. da parte degli organi preposti. L'esito della determinazione di detti organi potrà portare anche ad un parziale accoglimento ovvero alla necessità di introdurre talune modifiche ai contenuti dell'accordo. In tale caso le parti potranno integrare le presenti clausole negoziali.

Art. 9) - Informazione antimafia e clausola risolutiva

Ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, sono state richieste dal Comune le certificazioni di cui all'art. 91, D.Lgs. 159/2011 di tutti gli interventori del presente accordo, alla Banca Dati Nazionale Antimafia in data 13.07.2021, non ancora pervenute.

In ogni caso il presente accordo è risolto immediatamente e automaticamente, con decadenza di ogni qualsivoglia atto deliberativo o titolo abilitativo eventualmente rilasciato, qualora dovessero essere comunicate dalla prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 d.lgs. 159/2011 per i soggetti privati firmatari del presente accordo. Dalle parti non potrà essere, altresì, pretesa alcuna richiesta di risarcimento danni.

Art. 10) – Spese

Le spese e competenze tutte inerenti e conseguenti il presente atto sono poste a carico degli Interventori 1 e 2.

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.

ALLEGATI:

- Tavole illustrative di progetto; 1, 2, 3a, 3b, 4a, 5, 5a, 5b, 6, 7, 8 e viste rendering
- Allegato 1 - Distinta Utilizzazione Fondiaria Attuale “Az. Agr. Querceta”.
- Allegato 2 - Relazione BALSAMICO VILLAGE
- Allegato 3 – Relazione flusso traffico
- Allegato 4 – Elaborato fotografico “Centro Zootecnico Le Valli”
- Allegato 5 – Calcolo contributo straordinario
- Allegato 6 – Relazione tecnica esplicativa
- Allegato 7 - Estratti di Mappa e di PRG
- Allegato 8 - Relazioni geologico-geotecnica e sismica
- Allegato 9 - Valutazione ai sensi della D.G.R. 1300/2016
- Allegato 10 – Dichiarazione di conformità urbanistica catastale
- Allegato 11 – Verbale C.D.A. DENIMMOBILIARE S.r.l.
- Allegato 12 – Preventivo opere di bonifica “Centro Zootecnico Le Valli”
- Allegato 13 - Studio traffico Accesso Azienda Agricola Querceta

Carpi, li 20/09/2021

Letto, approvato e sottoscritto.

L'Interventore 1

Azienda AGRICOLA QUERCETA S.r.l

Sig. Armando De Nigris

L'Interventore 2

DENIMMOBILIARE S.r.l.

Sig. Armando De Nigris

L'Interventore 3

A.I.MO Acetifici Italiani Modena S.r.l.

Sig. Armando De Nigris

F.to in modalità elettronica

La Proprietaria

PARMAREGGIO S.P.A

Sig. Ivano Chezzi

F.to in modalità elettronica

L'Amministrazione

dott. Renzo Pavignani

F.to in modalità elettronica