

Riferimento al Prot. 14697 del 17/11/2017

### **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

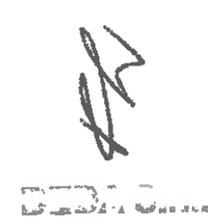
per la realizzazione degli interventi e dei servizi di interesse pubblico previsti con l'approvazione delle modifiche al PI dell'Area PUA "D6 Centro Commerciale Integrato"; e nella futura richiesta di variante al PUA vigente e di permesso di costruire,

L'anno duemiladiciassette, addì ....., avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. XXX si è costituito il Signor RODOLFO CETERA, nato a Padova il 24 aprile 1974, residente a Padova in via san Biagio 11, nella sua qualità di Amministratore Unico/Delegato di DEDA s.r.l.,

società che, nella sua qualità di titolare dell'area e dell'intervento di cui all'Accordo di Programma che sarà successivamente sottoscritto con il Comune di Due Carrare e dunque quale soggetto in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo che di qui in seguito verrà chiamato "l'Atto",

\* \* \*

- premesso che nel mese di ottobre 2017 DEDA s.r.l. ha presentato al Comune di Due Carrare una proposta, nella forma di un accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, di Variante al P.I. per talune disposizioni urbanistico-edilizie dell'area PUA "D6 Centro Commerciale Integrato";
- considerato che la suddetta proposta contiene disposizioni che regolano i reciproci rapporti tra il Comune e DEDA s.r.l. relativamente alla realizzazione dell'intervento commerciale già previsto e regolato nell'area D6;
- visto che gli impegni oggetto dell'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 sono immediatamente vincolanti per DEDA s.r.l. e divengono efficaci e vincolanti



per il Comune una volta approvata la Variante al P.I. e integrata la disciplina urbanistica del P.I. con il contenuto del citato accordo ex art. 6;

▪ considerato che, mediante il presente Atto, DEDA s.r.l. si obbliga a eseguire una serie di prestazioni, tutte relative al citato insediamento commerciale, connesse agli e integrative degli impegni oggetto del citato accordo ex art. 6;

• dando atto quindi che in relazione all'iniziativa urbanistica e commerciale in questione gli impegni assunti da DEDA s.r.l. sono definiti dall'insieme negoziale composto dall'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 da ultimo presentato in Comune di Due Carrare e dal presente Atto;

#### SI OBBLIGA

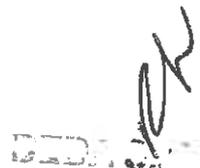
ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

\* \* \*

#### 1 - PARTE AMBIENTALE - URBANISTICA

Il soggetto proponente si impegna, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

a. a realizzare un terrapieno di altezza adeguata per favorire l'inserimento del centro commerciale nel paesaggio dell'area precollinare euganea e, nel contempo, per mitigare l'impatto visivo dell'immobile dal versante ovest e nascondere la zona di carico e scarico; contestualmente, un eventuale parcheggio sopraelevato dovrà svilupparsi tra la struttura commerciale e l'Autostrada A13;



- b. a realizzare la copertura principale dell'immobile con prioritario impiego di superficie vegetale verde, evitando ingombri e sopraelevazioni (salvo quelli dimostrati necessari e per i quali non può essere prevista diversa collocazione e che, nell'eventualità, dovranno comunque essere schermati verso l'alto in analogia con la copertura principale) generati dalla presenza di apparecchiature tecnologiche quali impianti di trattamento e condizionamento dell'aria, ecc.;
- c. a realizzare sistemi di contenimento del consumo e di autoproduzione di energia tali da rendere minimo il fabbisogno energetico sia termico (anche attraverso l'involucro edilizio), sia elettrico (con inserimento di sistemi ad energia rinnovabile in quantità maggiori rispetto ai minimi di legge); tra questi, a titolo di esempio, sono inclusi il recupero delle acque bianche per gli scarichi dei WC e l'irrigazione delle aree verdi, nonché la regolazione automatica della luce (sia interna sia esterna) in base alle necessità;
- d. a progettare e installare le luci artificiali, oltre che nello spirito di massimo risparmio energetico sopra menzionato, nel pieno rispetto del cielo notturno, secondo il principio del *full cut-off*;
- e. valutare di usare "pannelli" fotovoltaici integrati dentro a vetrate o pareti ovunque ciò sia tecnicamente possibile; se ciò fosse impraticabile o insufficiente, i pannelli fotovoltaici "tradizionali" verranno disposti prioritariamente sopra la vela della *mall* (vetri esclusi) e nella parte di copertura rivolta verso l'autostrada;
- f. ad avere particolare attenzione alla sistemazione e alla manutenzione del verde e all'impiego di materiali eco-compatibili, nonché di sistemi finalizzati alla riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico;



- g.** a garantire la sostenibilità dell'intervento attraverso un ottimale sistema di raccolta differenziata dei rifiuti e di riduzione degli imballaggi, anche con la messa a disposizione di ecocompattatori;
- h.** a creare un'area attrezzata con colonnine di ricarica per auto elettriche e bici elettriche e a realizzare posti destinati a biciclette, a uso sia dei dipendenti sia dei clienti della grande struttura di vendita;
- i.** a installare cassette dispenser di acqua o latte o prodotti locali della filiera "km 0" con prezzi particolarmente vantaggiosi;
- j.** a costituire un servizio di navetta autobus di collegamento del centro del capoluogo con la stazione ferroviaria "Terme Euganee" di Montegrotto e con la frazione di Cornegliana di Due Carrare (con il minimo di 3 corse giornaliere A/R: mattino, pranzo, sera). I cittadini di Due Carrare potranno usufruire della navetta a condizioni particolarmente agevolate, con uso gratuito per gli studenti di Due Carrare;
- k.** a studiare la fattibilità di parcheggi interrati e a realizzare fun park e parchi giochi inerpati inclusivi e piantumati o sportivi anche nell'area tra il centro commerciale e l'autostrada;
- l.** a realizzare, in ogni caso, un parco a tema outdoor (di circa 2000 mq di superficie), con attrezzature sportive e percorsi vita integrati in aree omogenee tematizzate e sistemate a verde con possibile realizzazione di laghetti artificiali.
- Le concrete e specifiche modalità di realizzazione degli interventi e/o opere più sopra elencati verranno adeguatamente illustrate in sede di presentazione della richiesta di variante di PUA (con relazione tecnico-descrittiva con collegati elaborati grafici aventi livello di dettaglio e di scala adeguati e con

correlati capitolati tecnici) e saranno concordate col Comune.

\* \* \*

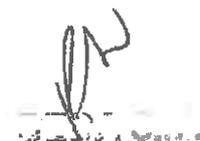
## **2 – INTERVENTI INFRASTRUTTURALI E AMBIENTALI**

Oltre agli obblighi già assunti in ordine alla realizzazione delle opere infrastrutturali finalizzate alla riqualificazione dell'area di intervento, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi, come indicato nella convenzione richiamata in premessa, si obbliga alla realizzazione dei seguenti ulteriori interventi infrastrutturali:

- a. due rotatorie che interessano la Strada Provinciale n. 9, via Mincana (in corrispondenza con il casello autostradale e in corrispondenza con l'ingresso del centro commerciale);
- b. una rotatoria che interessa l'incrocio della Strada Provinciale n. 9, via Mincana, con la SS16.

Le rotatorie di cui ai precedenti punti *a)*, *b)* dovranno essere dimensionate secondo lo studio viabilistico da effettuare preventivamente e secondo gli standard provinciali e statali. I lavori di realizzazione delle rotatorie e tutte le opere infrastrutturali connesse dovranno avere inizio contestuale all'inizio dei lavori del centro commerciale (previo tempestivo ottenimento delle necessarie autorizzazioni) e dovranno essere terminate anticipatamente all'apertura del centro stesso, secondo autonomo cronoprogramma di esecuzione validato dall'ufficio tecnico del Comune di Due Carrare anticipatamente all'avvio dei lavori stessi;

- c. percorsi pedonali e ciclabili, nell'ambito dell'intervento generale, che consentano l'attraversamento dell'area interessata, collegando l'attuale pista ciclabile già esistente in via Mincana con quella già esistente in via Chiodare



COMUNE DI DUE CARRARE

**compreso il prolungamento del percorso ciclopedonale, anche fuori ambito d'intervento, fino a collegarsi con la pista ciclabile esistente in Via Chiodare ;**

**d. una bretella ciclabile lungo la SS16, dalla nuova rotonda fino al ponte antistante il castello del Catajo, con realizzazione di un impianto semaforico a chiamata per attraversamento della SS16, così da poter collegare in sicurezza la pista ciclabile di Due Carrare con l'anello ciclabile dei Colli Euganei, proseguendo fino a collegarsi alla Ciclovia del Sale in Località Chiodare;**

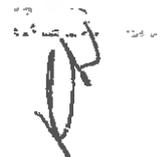
**e. parcheggi inerpati e sistemazioni a verde, con la messa a dimora di essenze locali, lungo tutto il perimetro della grande struttura di vendita.**

Anche i lavori di cui ai precedenti punti *c)*, *d)*, *e)*, dovranno essere eseguiti secondo autonomo cronoprogramma di esecuzione validato dall'ufficio tecnico del Comune di Due Carrare anticipatamente all'avvio dei lavori stessi e dovranno essere terminati anticipatamente all'apertura del centro stesso.

Tutte le opere viarie e infrastrutturali del comparto saranno fiancheggiate dalle opportune piantumazioni, alberature di essenze locali o aree verdi atte a ridurre l'impatto visivo.

Tutte le opere sopra elencate ai precedenti punti da *a)* ad *e)* saranno realizzate nel rispetto del D.Lgs. 50/2016 e verranno eseguite secondo le direttive, le indicazioni compositive e tecnologiche date dal Comune, su progetto redatto da DEDA s.r.l. e definito concordemente col Comune, e saranno collaudate da un Collaudatore nominato dal Comune con spese e oneri a carico della Parte Privata.

A garanzia della corretta e puntuale realizzazione di tutte le opere infrastrutturali previste, sia in questo Atto sia a seguito di successive prescrizioni degli Organi e Enti competenti, saranno consegnate al Comune, prima del rilascio del primo Permesso di costruire, o altro titolo edilizio, relativo ai fabbricati, che verrà richiesto per l'attuazione del presente impegno unilaterale oltre che del collegato accordo ex art. 6 L.r. 11/2004 e del PUA "D6 Centro commerciale integrato" in premessa ricordati, apposite fideiussioni bancarie o di primario istituto assicurativo di gradimento del Comune, per un importo pari al valore delle opere. Qualora i lavori di suddette opere dovessero essere avviati prima del rilascio del Permesso di costruire, o altro titolo edilizio, relativo ai fabbricati, in tal caso le correlate fideiussioni dovranno essere consegnate al Comune prima dell'inizio dei lavori. Per determinare l'ammontare del valore delle opere e delle garanzie fideiussorie da prestare verranno presentati al Comune, con un anticipo di almeno un (1) mese rispetto alla data prevista per la consegna delle fideiussioni, appositi capitolati tecnici ed economici facendo riferimento al Prezzario Regionale dei LL.PP. vigente della Regione Veneto che dovranno essere validati dagli Uffici tecnici del Comune. 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.



\* \* \*

### **3 – PARTE SINDACALE**

All'interno dell'applicazione della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 e, nello specifico del Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013: Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (Articolo 4 della Legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50), il soggetto proponente, anche per tramite dei suoi affittuari e gestori si impegna per:

- a. Assunzioni per la costruzione: dovranno essere sentiti sia le associazioni di categoria di artigiani sia i sindacati di categoria delle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative a livello nazionale, per la contrattazione preventiva e le linee guida da tenere con i cantieri per la sicurezza dei lavoratori, nonché per la gestione in trasparenza della costruzione dell'opera.
- b. Assunzioni per il centro commerciale: la società, anche per tramite dei suoi affittuari e gestori, si impegna a assumere il personale applicando i Contratti Collettivi Nazionali stipulati dalle Organizzazioni Sindacali comparativamente più rappresentative a livello nazionale.
- c. Dato atto che il piano occupazionale complessivo, riferito all'integrale iniziativa commerciale e non commerciale, prevede l'assunzione di almeno 800 unità di personale, il soggetto proponente si impegna, anche tramite gli affittuari / gestori degli esercizi commerciali che compongono la grande struttura di vendita, a agevolare l'assunzione di personale prioritariamente residente presso il Comune di Due Carrare e i comuni contermini e l'assunzione di lavoratori disoccupati, o cassintegrati, o appartenenti a categorie protette secondo i termini di legge.



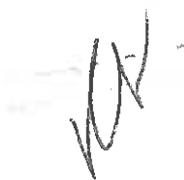
d. A 90 gg dall'apertura commerciale, gli affittuari / gestori forniranno all'amministrazione comunale e alle OO.SS., previa richiesta di incontro, un report numerico con le tipologie contrattuali stipulate e gli eventuali accordi sindacali.

e. Per favorire una maggior conciliazione vita-lavoro al personale dipendente, la società si impegna, anche per il tramite di affittuari e gestori, a sottoscrivere una convenzione con il Comune di Due Carrare per l'accesso ai servizi comunali per l'infanzia o a destinare un'area del Centro Commerciale a nido aziendale utilizzabile dai dipendenti lavoratori.

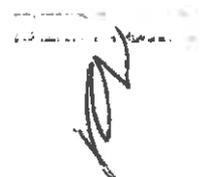
\* \* \*

#### **4 - INTERVENTI IN FAVORE DEL SETTORE COMMERCIO E DEL TURISMO**

Riconosciuto che i distretti del Commercio nascono nelle più importanti città d'Europa negli anni '90 e si diffondono velocemente in numerosi centri cittadini in tutto il mondo quale risposta del commercio nei centri storici o nei quartieri alla massiccia e competitiva presenza di grandi centri commerciali nelle aree urbane o extraurbane, nonché il ruolo del commercio come fattore strategico di sviluppo economico e di crescita sociale del territorio; dato atto che l'Amministrazione Comunale di Due Carrare intende individuare il Distretto commerciale "Carrarese Euganeo" ai sensi dell'Articolo 8 della Legge regionale n. 50 del 2012 con lo scopo di incentivare il commercio, da intendere come elemento trainante della promozione del territorio, anche in ottica turistica, a tale fine, il soggetto proponente si impegna, anche tramite gli affittuari/gestori degli esercizi commerciali che compongono la grande struttura di vendita:



- a. a finanziare le attività del Distretto del Commercio con 1 € il metro quadro di superficie commerciale di vendita l'anno (attraverso un versamento effettuato tramite bonifico bancario all'Amministrazione Comunale entro il 30 giugno di ogni anno, alle coordinate bancarie che verranno fornite dal Comune; col versamento dovrà essere consegnata adeguata documentazione a giustificazione del conteggio effettuato).
- b. a valorizzare le produzioni locali, agricole e specializzate mettendo gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione Comunale appositi stand temporanei di durata settimanale e di estensione di almeno 200 mq di superficie (per almeno 4 settimane l'anno) e comunque in occasione dei principali eventi (per esempio la manifestazione "Vivi Due Carrare" e similari), per specifiche iniziative di promozione delle produzioni tipiche del territorio veneto e in particolare di quelle provenienti da Due Carrare e dai comuni limitrofi, con specifico riferimento ai prodotti artigianali, agro-alimentari e vitivinicoli. L'amministrazione Comunale, tramite apposite convenzioni e patrocini, può concedere tali stand a altri soggetti come, per esempio alla Pro Loco, alle associazioni e a gruppi di piccole imprese del territorio.
- c. a promuovere servizi e politiche attive a favore del commercio diffuso nei centri storici e urbani, tra i quali:
1. quali misure finalizzate alla valorizzazione del commercio nell'ambito dei centri storici e urbani e dirette a diffondere la conoscenza della rete commerciale locale di Due Carrare e dei comuni contermini, sviluppare e rendere operativa un'"App" e pubblicare e distribuire almeno nei capoluoghi di provincia del Veneto una guida cartacea con cadenza almeno annuale;



2. la messa a disposizione all'interno della struttura, a titolo gratuito, di un "corner", di almeno 50 mq di superficie, per accogliere l'Ufficio di Accoglienza Turistica (IAT) del comparto Terme-Colli. Questo spazio sarà dato in gestione al comune di Due Carrare, il quale lo potrà utilizzare direttamente, oppure tramite altri soggetti, come per esempio l'OGD Terme-Colli;

d. a privilegiare la produzione locale di beni e servizi;

e. a attuare, attraverso il convenzionamento o la partnership con ATP o Federalberghi o altre categorie associative, molteplici iniziative a sostegno del distretto alberghiero termale, creando volano tra l'attrattività della Grande Struttura di Vendita e gli alberghi del comparto, attraverso corner, promozione, eventi e quant'altro foriero di vicendevole attrazione, in accordo con la direzione del centro.

f. a trasmettere al Comune di Due Carrare, con cadenza annuale, entro il 30 giugno di ogni anno, una dettagliata relazione in ordine all'attuazione degli impegni di cui alla richiamata convenzione e al presente accordo e, contestualmente, alla pianificazione degli eventi per l'anno successivo.

\* \* \*

## 5 - CODICE ETICO

Il soggetto proponente, anche per tramite dei suoi affittuari e gestori, si impegna a seguire, a rispettare, e a far rispettare, le regole di base del seguente Codice Etico.

### LA RESPONSABILITÀ SOCIALE

Oltre all'adesione alla legge, il soggetto proponente si impegna a controllare e assicurare il rispetto delle norme internazionali e degli standard etici. In



particolare, pur in assenza di una specifica obbligazione legale in tal senso, il soggetto proponente si assume la responsabilità dell'impatto della sua attività sull'ambiente, sui consumatori, sui dipendenti, sulle comunità, sui soci, sugli investitori e sui clienti/consumatori. Tale responsabilità si applica sia all'ambito sociale sia a quello ambientale e include anche tutte le attività eseguite non direttamente dal proponente ma da un suo qualsiasi appaltatore, subappaltatore, affittuario, o gestore.

### I VALORI ETICI

Un breve riepilogo dei valori che il proponente ritiene fondamentali sia per i partner sia per i lavoratori sono:

- essere aperti, obiettivi e onesti nei rapporti con gli altri;
- rispettare le esigenze di dipendenti, fornitori, persone coinvolte in tutte le attività e della comunità locale;
- mantenere sempre assolute integrità e professionalità;
- impegnarsi continuamente a innovare e migliorarsi;
- impegnarsi costantemente alla massima trasparenza possibile;
- essere sensibili e favorevoli alle tematiche ambientali;
- prendere decisioni basate sulle migliori pratiche scientifica e professionale;
- rispettare le persone e le relazioni, anche onorando rapidamente le note di pagamento e le fatture dei fornitori.
- impegnarsi a promuovere attività e politiche aziendali, anche per il tramite dei propri affittuari e/o gestori che compongono la grande struttura di vendita, volte alla prevenzione e contrasto della ludopatìa.

### IMPIEGATI E POSTI DI LAVORO



Tutti i dipendenti contribuiscono al successo di un'impresa e, in cambio, hanno diritto a condizioni di lavoro sicure, condizioni eque di impiego e chiarezza sulle possibilità di carriera lavorativa. Le minacce o le discriminazioni basate sul sesso, la razza, la religione, la nazionalità, l'età o l'orientamento sessuale non possono essere tollerate. Devono essere promosse le pari opportunità; i dipendenti a tutti i livelli devono essere incoraggiati a sviluppare le proprie capacità e potenzialità.

Ogni volta che ciò sia possibile, ai dipendenti deve essere offerta la possibilità di un orario flessibile al fine di migliorare l'equilibrio tra lavoro e vita.

#### L'AMBIENTE

Il degrado ambientale è un problema globale e locale di crescente preoccupazione per tutta la società. Tuttavia, buone pratiche ambientali, come l'efficienza energetica, la prevenzione dell'inquinamento, la riduzione dei rifiuti e il riciclaggio, possono portare a miglioramenti per l'ambiente e anche a significative riduzioni dei costi di esercizio per le imprese. Pertanto, deve essere data massima priorità alla diminuzione dei rifiuti e delle emissioni di anidride carbonica. Allo stesso modo, deve essere colta ogni opportunità per migliorare l'efficienza energetica delle strutture e delle attività. Per quanto possibile, la sensibilità per l'ambiente deve essere condivisa anche dai fornitori di servizi e dai collaboratori: pertanto, per quanto possibile, si sceglierà di lavorare con i fornitori che sostengono gli stessi obiettivi ambientali.

\* \* \*

#### **6 - MODALITÀ E TEMPI DI REALIZZAZIONE**



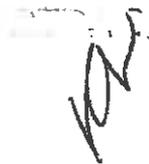
Gli impegni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 costituiscono prescrizione vincolante ai fini dell'apertura al pubblico della grande struttura di vendita oggetto di intervento. Ai fini dell'apertura del Centro commerciale, nel caso di mancato tempestivo adempimento agli impegni di cui agli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 per ritardi di carattere burocratico nelle pratiche amministrative di rilascio degli eventuali atti amministrativi autorizzativi o per altre ragioni accertate e riconosciute dal Comune, Deda srl potrà proporre al Comune di regolamentare con apposito atto lo specifico adempimento ancora da eseguire indicandone le modalità e tempistiche, nonché garantendo lo stesso con apposita fideiussione bancaria o assicurativa di primario istituto di gradimento del Comune. La fideiussione deve essere prodotta munita 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. ed alla decadenza prevista a favore del fideiussore dall'art. 1957 del c.c..

Restano comunque salve tutte le ulteriori previsioni contenute nell'accordo ex art. 6 L.r. 11/2004 richiamato in premessa.

\* \* \*

#### **6 - VIGILANZA DEL COMUNE DI DUE CARRARE**

Al Comune viene riconosciuta la facoltà di effettuare la necessaria attività di vigilanza in ordine alla realizzazione delle prescrizioni stabilite, nonché in ordine al rispetto degli impegni assunti dal soggetto proponente e formalizzati in questo atto ai fini delle verifiche di conformità e sostenibilità dell'intervento. DEDA s.r.l. si dichiara sin d'ora disponibile a fornire ogni chiarimento necessario, scritto o verbale, anche mediante l'invio al Comune



della documentazione che venisse eventualmente richiesta dallo stesso, senza limiti di sorta, e se del caso autorizzando sopralluoghi o verifiche. Qualora fossero necessarie particolari verifiche tecnico-scientifiche, gli oneri e i costi di tali verifiche resteranno comunque a carico di DEDA s.r.l..

Deda s.r.l. \_\_\_\_\_

Per conferma e accettazione:

Comune di Due Carrare \_\_\_\_\_



PADOVA 17/11/2017

