

## ATTO DI ACCORDO

(ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 smi)

a valere tra

da una prima parte

**Comune di Casalgrande**, con sede in Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Alberto Vaccari, nato a Sassuolo MO il 18 dicembre 1969, del Responsabile del “Settore - Pianificazione Territoriale” arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, e del Responsabile del “Settore - Patrimonio e lavori pubblici” geom. Corrado Sorrivi, nato a Reggio nell’Emilia il 14 giugno 1960, elettivamente domiciliati per le cariche rispettivamente rivestite presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n.            del            adottata dal Consiglio Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*",

da una seconda parte

**Modula S.p.a.**, con sede in Fiorano Modenese MO alla via Ghiarola Vecchia 73, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 03197890365, numero di iscrizione al REA MO - 367121, indirizzo posta elettronica certificata – PEC modulaspa@legalmail.it, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Franco Stefani, nato a Prignano sulla Secchia MO il 05 febbraio 1945, codice fiscale STF FNC 45B05 H061I, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data           , nel seguito del presente atto indicata anche come "*Modula*",

e

**Immobiltec S.p.a.**, con sede in Fiorano Modenese MO alla via Ghiarola Vecchia 73, codice fiscale, partita iva, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 02606280366, numero di iscrizione al REA MO - 315564, indirizzo posta elettronica certificata - PEC [immobiltecspace@legalmail.it](mailto:immobiltecspace@legalmail.it), agente in persona di Amministratore Delegato – Franco Stefani, nato a Prignano s. Secchia (MO), il 05/02/1945 – Cod. Fisc. STFFNC45B05H061I; domiciliato per la carica presso la sede società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto, autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data           , nel seguito del presente atto indicato anche come "*Immobiltec*", Modula e Immobiltec, ove considerate unitariamente, indicate anche come "*Proponente*",

**e**

**Unicredit Leasing S.p.a** con sede in Milano, Via Livio Cambi n. 5, capitale sociale € 1.106.877.000,00 interamente versato numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 03648050015, appartenente al Gruppo Bancario UniCredit, albo dei Gruppi Bancari n° 2008.1, iscritta al numero 110 dell'Albo Unico degli Intermediari finanziari di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 (Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia), in persona del Signor Semeraro Gianluca, nato a Pesaro il 02.04.1959, domiciliato per la carica presso la Sede della Società che rappresenta,

il quale interviene non in proprio ma nella sua rispettiva qualità di procuratore speciale della Unicredit Leasing Spa, in virtù di procura Rep. 37478, Racc n°7436 Notai Sormani/Ajello , che si allega al presente atto sotto la lettera "\_", interviene senza nulla eccepire, prendendo atto degli impegni che le società Immobiltec spa e Modula spa si obbligano ad attuare con la stipula del presente Accordo,

**nonché, da una terza parte**

**Fratelli Corradini S.r.l.**, con sede in Casalgrande RE, frazione Salvaterra, alla via Viottole del Pino 2, codice fiscale, partita iva, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 02105570358, numero di iscrizione al REA RE - 252173, indirizzo posta elettronica certificata - PEC [fratelllicorradini.srl@cert.cna.it](mailto:fratelllicorradini.srl@cert.cna.it), agente in persona del

Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Massimo Corradini, nato a Sassuolo MO il 12 novembre 1965, codice fiscale CRR MSM 65S12 I462C, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data 06/12/2018, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Corradini*",

e

**CO.L.MA. S.n.c. di Corradini Massimo e Gian Luca**, con sede in Casalgrande RE alla via Viotto del Pino 2, codice fiscale, partita iva, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 02455400354, numero di iscrizione al REA RE - 282989, indirizzo posta elettronica certificata - PEC [colmasnc@pec.it](mailto:colmasnc@pec.it), agente in persona dei Soci Amministratori e legali rappresentanti Massimo Corradini, nato a Sassuolo MO il 12 novembre 1965, codice fiscale CRR MSM 65S12 I462C e Gian Luca Corradini, nato a Scandiano RE il 02 marzo 1968, codice fiscale CRR GLC 68C02 I496M, domiciliati per la carica presso la sede della società che rappresentano, alla sottoscrizione del presente atto autorizzati in forza dei poteri loro conferiti dalla Statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Colma*",

e

**Credem Leasing S.p.a.** con sede a Reggio Emilia (RE) alla via Mirabello n°2, numero di iscrizione del Registro delle Imprese 00924500358, numero di iscrizione al REA RE – 149747, indirizzo di posta elettronica certificata [gestionctr.credemleasing@pec.gruppocredem.it](mailto:gestionctr.credemleasing@pec.gruppocredem.it), agente in persona del Procuratore a Valenza Territoriale Raffaele Vezzali, nato a Correggio RE il 10 Dicembre 1958, codice fiscale VZZ RFL 58T10 D037E, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con la procura rep.131802 - racc.24791 del 08/08/16 autorizzata con Delibera di Consiglio di Amministrazione del 28/06/16, interviene senza nulla eccepire, prendendo atto degli impegni che le società Corradini e Colma si obbligano ad attuare con la stipula del presente Accordo,

**dato atto che (I):**

**I.1** Immobiltec è proprietaria in Casalgrande, alla via San Lorenzo 43, dei terreni e fabbricati a destinazione produttiva catastalmente censiti come segue:

**I.1.1 Catasto Fabbricati**

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 40         | 9   | D/7       | 24.774,00       | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T |

**I.1.2 Catasto Terreni**

| foglio | particella | Qualità Classe | Superficie |     |    |
|--------|------------|----------------|------------|-----|----|
|        |            |                | ha         | are | ca |
| 21     | 40         | Ente Urbano    | 1          | 26  | 60 |

| foglio | particella | Qualità     | Classe | Superficie |     |    | Reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|--------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             |        | ha         | are | ca | Dominicale      | Agrario |
| 21     | 260        | Prato IR AR | 1      | /          | 90  | 48 | 85,51           | 84,11   |

**I.2** Immobiltec, in forza di contratto di leasing finanziario stipulato con la proprietaria Unicredit Leasing s.p.a., è locataria dei terreni e fabbricati a destinazione produttiva catastalmente censiti come segue, siti in Casalgrande alla via San Lorenzo 43, finitimi agli immobili di cui al precedente punto I.1:

**I.2.2 Catasto Fabbricati**

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 262        | 1   | /         | /               | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                          |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|------------------------------------|
| 21     | 262        | 2   | D/7       | 19.108,80       | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T-1-2 |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 262        | 3   | D/7       | 52.500,00       | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 262        | 4   | D/7       | 9.310,00        | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 262        | 5   | D/7       | 1.450,00        | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 262        | 6   | D/1       | 870,00          | Via San Lorenzo 43<br>Piano: T |

### I.2.2 Catasto Terreni

| foglio | particella | Qualità Classe | Superficie |     |    | Reddito in euro |         |
|--------|------------|----------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |                | ha         | are | ca | Dominicale      | Agrario |
| 21     | 262        | Ente Urbano    | 1          | 86  | 90 | /               | /       |

**I.3** Modula utilizza, per la propria attività produttiva di cui infra, gli immobili di cui al precedente punto I.2 in forza di contratto di sub locazione stipulato con Immobiltec;

**I.4** Immobiltec, in forza di contratto di leasing finanziario stipulato con la proprietaria Unicredit leasing s.p.a., è locataria dei terreni e fabbricati a destinazione produttiva catastalmente censiti come segue, siti in Casalgrande alla via San Lorenzo 41, finitimi agli immobili di cui al precedente punto I.2:

### I.4.1 Catasto Fabbricati

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                        |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|----------------------------------|
| 21     | 207        | 4   | D/7       | 59.400,00       | Via San Lorenzo 41<br>Piano: T-1 |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 207        | 5   | D/7       | 9.510,00        | Via San Lorenzo 41<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 207        | 6   | /         | /               | Via San Lorenzo 41<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 235        | 2   | D/1       | 127,50          | Via San Lorenzo 41<br>Piano: T |

| foglio | particella | sub | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 235        | 3   | D/1       | 147,50          | Via San Lorenzo 41<br>Piano: T |

### I.4.2 Catasto terreni

| foglio | particella | Qualità Classe | Superficie |     |    | Reddito in euro |         |
|--------|------------|----------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |                | ha         | are | ca | Dominicale      | Agrario |
| 21     | 202        | Ente Urbano    | /          | 03  | 88 | /               | /       |

| foglio | particella | Qualità Classe | Superficie |     |    | Reddito in euro |         |
|--------|------------|----------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |                | ha         | are | ca | Dominicale      | Agrario |
| 21     | 207        | Ente Urbano    | 1          | 47  | 13 | /               | /       |

| foglio | particella | Qualità Classe | Superficie |     |    | Reddito in euro |         |
|--------|------------|----------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |                | ha         | are | ca | Dominicale      | Agrario |
| 21     | 235        | Ente Urbano    | /          | 00  | 80 | /               | /       |

- I.5** Modula e Immobiltec sono parte integrante del Gruppo System, leader nel settore della automazione per l'industria ceramica e fortemente attivo nei settori della intralogistica, material handling, magazzini verticali, packaging, elettronica;
- I.6** il Gruppo System ha da tempo elaborato un piano industriale che prevede l'ampliamento della sede di Modula in Salvaterra di Casalgrande e l'insediamento di nuove linee produttive;
- I.7** la fase attuativa del piano industriale è in corso, anche attraverso le acquisizioni degli immobili di cui ai punti precedenti del presente paragrafo (I) nonché in forza di quanto reso possibile dall'Atto di Accordo, dal rilascio dei titoli abilitativi e dagli atti tutti di cui al successivo paragrafo (VI);
- I.8** gli immobili di cui al presente paragrafo (I), tutti funzionali allo svolgimento della attività imprenditoriale di Modula, ove considerati unitariamente nel seguito del presente Atto di Accordo sono indicati, per brevità, come "*Immobili Modula-Immobiltec*";
- I.9** Immobiltec, stipulando il presente Atto di Accordo, promette, ai sensi dell'articolo 1381 codice civile, che Unicredit leasing s.p.a., proprietaria degli immobili di cui al precedente comma I.2 concessi in locazione finanziaria a essa Immobiltec, porrà in essere, per quanto di competenza, ogni e qualsiasi atto si renderà necessario o opportuno per far sì che Immobiltec adempia puntualmente e integralmente alle obbligazioni e agli impegni assunti con il medesimo Atto di Accordo, in modo che mai Immobiltec possa legittimamente eccepire, alle altre Parti, carenza di legittimazione all'adempimento per non essere proprietaria degli immobili predetti;

## **dato altresì atto che (II):**

**II.1** Colma è proprietaria in Casalgrande, al viottolo del Pino 2, dei terreni e fabbricati a destinazione produttiva, finitimi agli immobili di cui al precedente punto I.4, catastalmente censiti come segue:

### **II.1.1** Catasto Fabbricati

| foglio | particella | sub | categoria   | consistenza         | rendita in euro | indirizzo                 |
|--------|------------|-----|-------------|---------------------|-----------------|---------------------------|
| 21     | 226        | 1   | area urbana | 2420 m <sup>2</sup> | /               | viottolo del Pino piano T |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza | rendita in euro | indirizzo                          |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|-----------------|------------------------------------|
| 21     | 228        | 2   | A/3       | 10,5 vani   | 509,74          | viottolo del Pino n. 2 piano T-1-2 |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza       | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----|-----------|-------------------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 228        | 3   | C/6       | 36 m <sup>2</sup> | 66,62           | viottolo del Pino n. 2 piano T |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza       | rendita in euro | indirizzo                 |
|--------|------------|-----|-----------|-------------------|-----------------|---------------------------|
| 21     | 229        | 1   | C/6       | 32 m <sup>2</sup> | 59,50           | viottolo del Pino piano T |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza       | rendita in euro | indirizzo                 |
|--------|------------|-----|-----------|-------------------|-----------------|---------------------------|
| 21     | 229        | 2   | C/6       | 67 m <sup>2</sup> | 124,57          | viottolo del Pino piano T |

| foglio | particella | categoria | rendita in euro | indirizzo                      |
|--------|------------|-----------|-----------------|--------------------------------|
| 21     | 285        | D/1       | 156,00          | viottolo del Pino n. 2 piano T |

| foglio | particella | sub | categoria   | consistenza         | rendita in euro | indirizzo                 |
|--------|------------|-----|-------------|---------------------|-----------------|---------------------------|
| 21     | 292        | 1   | area urbana | 2003 m <sup>2</sup> | /               | viottolo del Pino piano T |

### **II.1.2** Catasto Terreni

| foglio | particella | qualità | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|---------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |         | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |

|    |   |            |   |    |    |       |       |
|----|---|------------|---|----|----|-------|-------|
| 21 | 7 | ORTO IRRIG | / | 32 | 40 | 69,44 | 33,47 |
|----|---|------------|---|----|----|-------|-------|

| foglio | particella | qualità    | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |            | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 8          | ORTO IRRIG | /          | 36  | 90 | 79,09           | 38,11   |

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 13         | PRATO IRRIG | /          | 53  | 57 | 45,37           | 49,80   |

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 226        | ENTE URBANO | /          | 24  | 20 | /               | /       |

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 228        | ENTE URBANO | /          | 29  | 67 | /               | /       |

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 229        | ENTE URBANO |            | 01  | 32 | /               | /       |

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 285        | ENTE URBANO | /          | 00  | 26 | /               | /       |

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 292        | ENTE URBANO | /          | 20  | 03 | /               | /       |

**II.2** gli immobili di cui al precedente punto II.1 sono utilizzati da Corradini in forza di rapporto di locazione con Colma;

**II.3** Corradini, in forza di contratto di leasing finanziario stipulato con la proprietaria Credemleasing s.p.a., è locataria dei terreni e fabbricati a destinazione produttiva catastalmente censiti come segue, siti in Casalgrande al viottolo del Pino, fintimi agli immobili di cui al precedente punto II.1:

**II.3.1** Catasto Fabbricati



| foglio | particella | sub | categoria | consistenza | rendita in euro | indirizzo                   |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|-----------------|-----------------------------|
| 21     | 227        | 1   | D/7       | /           | 7.052,00        | viottolo del Pino piano T-1 |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza | rendita in euro | indirizzo                 |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|-----------------|---------------------------|
| 21     | 227        | 2   | A/3       | 3 vani      | 170,43          | viottolo del Pino piano 2 |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza | rendita in euro | indirizzo                     |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| 21     | 227        | 3   | /         | /           | /               | viottolo del Pino piano T-1-2 |

| foglio | particella | sub | categoria | consistenza | rendita in euro | indirizzo                     |
|--------|------------|-----|-----------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| 21     | 227        | 4   | D/1       | /           | 18,00           | viottolo del Pino n.2 piano 3 |

### II.3.2 Catasto Terreni

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 227        | ENTE URBANO | /          | 24  | 20 | /               | /       |

#### dato ancora atto che (III):

**III.1** il Comune è proprietario in Casalgrande, al viottolo del Pino, dell'area destinata a viabilità e pubblico parcheggio censita al Catasto Terreni come segue, interposta tra le aree di cui al precedente paragrafo (II):

| foglio | particella | qualità     | superficie |     |    | reddito in euro |         |
|--------|------------|-------------|------------|-----|----|-----------------|---------|
|        |            |             | ha         | are | ca | dominicale      | agrario |
| 21     | 282        | SEM IRR ARB | /          | 26  | 46 | 23,91           | 27,33   |

#### considerato che (IV):

**IV.1** il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2010), mediante l'elaborato P3a "*Assetto territoriale degli insediamenti e delle aree della mobilità, territoriale rurale*", individua, tra il resto, gli Ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovracomunale consolidati, disciplinati dall'articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP, ambiti tra i quali è inserito, in Comune di Casalgrande, l'ambito denominato "*Salvaterra Villalunga*" (nel seguito, "*Ambito consolidato*

*Salvaterra");*

**IV.2** l'articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010, sotto la rubrica "*Ambiti di qualificazione produttiva di interesse sovraprovinciale e sovracomunale*" per quanto qui di interesse dispone: "... 2. D Il Piano individua nella tav. P3a gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale in quanto caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più comuni ... definendo una gerarchia articolata nelle seguenti categorie: ... b) ambiti di qualificazione produttiva di rilievo sovracomunale; per questi ambiti il Piano individua due sottocategorie: ... 2) ambiti consolidati: rappresentano aree rilevanti per l'entità degli insediamenti in essere ed anche, in taluni casi, per l'entità delle residue potenzialità edificatorie, ma che non appaiono indicati per politiche di ulteriore significativa crescita, in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o di natura urbanistica o di infrastrutturazione. ... 5. D Per gli ambiti di cui al comma 2, lettera b) si formulano le seguenti direttive che definiscono limiti e condizionamenti ... b) Per gli ambiti consolidati: 1) fatto salvo quanto già previsto negli Accordi territoriali siglati alla data di adozione del presente Piano, per questi ambiti il Piano dispone la progressiva trasformazione in Aree produttive Ecologicamente Attrezzate ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia; 2) ulteriori contenute crescite insediative, oltre a quanto già previsto al momento dell'adozione del presente Piano ... potranno essere previste in contiguità con l'esistente alle seguenti condizioni: 2.1 in risposta a fabbisogni, non diversamente soddisfacenti, di sviluppo di attività produttive già insediate nell'ambito ... 2.2 dovranno concorrere al miglioramento delle dotazioni di infrastrutture e servizi relativi all'intero ambito; 2.3 solo se è stato avviato il percorso di qualificazione come APEA tramite gli accordi territoriali di cui al comma 6; ... 4) per gli ambiti sovracomunali consolidati di Castellarano e Casalgrande ogni ulteriore possibilità di ampliamento nei limiti di cui alla precedente lettera b) punto 2, dovrà essere inquadrata nell'ambito di un progetto di riqualificazione e trasformazione degli insediamenti produttivi esistenti da definire tramite Accordo territoriale di cui alla lett. a) comma 6, di norma senza alcuna ulteriore dilatazione

*della superficie del territorio urbanizzato ed urbanizzabile alla data di adozione del presente Piano, in termini di bilancio complessivo ... Potranno fare eccezione: ... 4.2 l'utilizzazione di aree già intercluse nel territorio urbanizzato e prive di valenze paesaggistiche che non ricadono nei settori D ed A delle Zone di cui all'art. 82 (tav. P10a) od in classi ad alta infiltrazione potenziale comparativa (tav. P10c). L'Accordo territoriale di cui al comma 6 lett. a) dovrà riguardare in prima istanza il complesso dei Comuni del Distretto ceramico ed individuare le forme di concertazione con i Comuni del versante modenese e la Provincia di Modena, tenuto conto delle determinazioni del redigendo Piano Strategico del Distretto Ceramico. ... 6. D Per gli ambiti di cui al comma 2 la Provincia e i Comuni nel quale l'ambito ricade o comunque interessati dal bacino di gravitazione dell'ambito (come definiti al comma 5), sottoscrivono Accordi territoriali con le modalità di seguito elencate: a) Per gli ambiti suscettibili di sviluppo, nonché per gli ambiti consolidati ove ciò sia espressamente previsto dalle presenti Norme, la Provincia promuove la formazione di Accordi territoriali con i Comuni interessati dai bacini di gravitazione, redatti ai sensi dell'art. 13 e del comma 1, art. 15 L.R. 20/2000, e volti alla definizione di obiettivi e scelte strategiche comuni in attuazione dei disposti del presente Piano. Nell'Allegato 5 alle presenti Norme sono definiti i contenuti degli Accordi di cui alla presente lettera. Tali Accordi territoriali verranno integrati e specificati da Accordi territoriali attuativi da stipularsi tra i medesimi soggetti secondo quanto indicato alla lett. b) del presente comma. b) Per tutti gli ambiti la Provincia promuove la stipula di Accordi territoriali attuativi ai sensi del comma 7, art. A-13 della L.R. 20/2000, finalizzati alla gestione del processo di implementazione della previsione e qualificazione come Aree produttive Ecologicamente Attrezzate";*

- IV.3** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 in data 28 aprile 2016 il Comune, in conformità a quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 e ai sensi dell'articolo 15 della l.r. 20/2000, ha approvato lo "schema di accordo territoriale per la rigenerazione degli insediamenti produttivi e la qualificazione come APEA degli ambiti sovracomunali del distretto ceramico";

- IV.4** l'Accordo Territoriale definito dallo schema di cui al precedente punto IV.3 è stato effettivamente stipulato dal Comune con la Provincia di Reggio Emilia e i Comuni di Rubiera, Scandiano e Castellarano (nel seguito, "*Accordo Territoriale*");
- IV.5** l'Accordo Territoriale, all'articolo 1 sotto la rubrica "*Finalità dell'accordo*" dà conto del fatto che tramite esso vengono definiti "*gli obiettivi (art. 2) e gli strumenti (art. 3 e 4) di tale politica urbanistica condivisa a livello intercomunale e gli articoli, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 stabiliscono i requisiti cardine ed il percorso per la qualificazione come APEA dei due ambiti produttivi sovracomunali individuati dal PTCP e le misure di perequazione territoriale, che saranno implementati e specificati in sede di accordo territoriale attuativo*";
- IV.6** è pertanto integrato il presupposto indicato dall'alinea 2.3 del capoverso 2 della lettera b) del comma 5 dell'articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 perché possa dirsi avviato il percorso di qualificazione come APEA dell'Ambito consolidato Salvaterra;

**considerato ancora che (V):**

- V.1** il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Casalgrande disciplina l'Ambito consolidato Salvaterra all'articolo 6.12 delle Norme di attuazione, ove, sotto la rubrica "*Ambito produttivo di rilievo sovracomunale destinato ad APEA*", si dispone, per quanto qui di interesse: "*1. (I) Questo ambito identifica l'insediamento produttivo a carattere industriale e artigianale di Salvaterra, all'interno del quale sono compresi gli ambiti produttivi consolidati e gli ambiti produttivi di ampliamento. Tale ambito ha interesse sovracomunale e gli interventi da realizzarsi entro l'ambito di ampliamento sono in parte da funzionalizzare ad obiettivi di riqualificazione dell'ambito produttivo consolidato. La disciplina di tali interventi da parte del PSC e conseguentemente del RUE è coerente con quanto previsto dall'Accordo territoriale sottoscritto dal Comune di Casalgrande, Provincia e comuni contermini con DCC n. 26 del 28 aprile 2016. 2. (D) Gli obiettivi di riqualificazione riguardano: a) l'utilizzo prioritario delle potenzialità residue e la destinazione delle nuove espansioni alle esigenze di sviluppo o trasferimento delle aziende locali; b) l'insediamento nelle aree dismesse o sottoutilizzate di funzioni produttive*

*manifatturiere e in subordine di funzioni commerciali di rango comunale, non alimentari, e direzionali, per una quota non prevalente e a condizione che sia preventivamente verificata la compatibilità urbanistica con l'assetto complessivo dell'Ambito; è esclusa la possibilità di nuovo insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante, di nuove funzioni residenziali, di industrie idroesigenti, di aziende inquinanti e industrie insalubri ... d) il superamento delle criticità, l'adeguamento delle dotazioni, la realizzazione delle dotazioni ecologico ambientali, il miglioramento dell'accessibilità e la sostenibilità del sistema della mobilità, il reperimento delle risorse finanziarie necessarie".*

- V.2** l'Ambito consolidato Salvaterra è individuato graficamente dalla "*Tavola 1 assetto strutturale di progetto*" del Piano Strutturale Comunale mediante specifica perimetrazione (tratteggio di colore fucsia), perimetrazione all'interno della quale sono ricompresi sia "*Ambiti produttivi consolidati*", disciplinati dall'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione, sia "*Ambiti Produttivi di ampliamento*", disciplinati dall'articolo 6.11 delle Norme di Attuazione;
- V.3** i fabbricati e le aree di cui ai precedenti paragrafi (I), (II), (III) sono, nella loro totalità (ad eccezione di una parte del mappale 13 del foglio 21), inseriti all'interno dell'Ambito consolidato Salvaterra e, in particolare, sono inseriti tra gli "*Ambiti Produttivi Consolidati*" di cui all'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC;
- V.4** l'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC dispone "*1. (I) Questi ambiti identificano gli insediamenti produttivi esistenti o da completare, che presentano sufficienti livelli di dotazioni tali da non richiedere importanti interventi di riqualificazione. 2. (D) Il RUE provvede a disciplinare gli interventi edilizi di conservazione, trasformazione e completamento, operando in termini di semplificazione e riduzione delle differenziazioni normative tra assetti insediativi sostanzialmente analoghi, riconoscendo comunque la specificità delle aree attuate o da completare sulla base delle previsioni del previgente PRG, assegnando l'opportunità di insediamento ad attività sia produttive che di servizio che di natura commerciale nel rispetto della Pianificazione di settore ...*";
- V.5** il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande individua

graficamente l'Ambito consolidato Salvaterra nella "Tavola 1.c Casalgrande-Dinazzano" mediante perimetrazione graficamente identica a quella del PSC (tratteggio di colore fucsia), suddividendo gli "Ambiti produttivi consolidati" disciplinati dall'articolo 6.9 del PSC in due distinti "Ambiti produttivi specializzati":

**V.5.1** gli "Ambiti specializzati per attività produttive consolidati" disciplinati dall'articolo 21.12 delle Norme di Attuazione;

**V.5.2** gli "Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati" disciplinati dall'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione;

**V.6** gli immobili censiti al foglio 21 particelle 202, 207, 226, 227, 228, 229, 235, 282, 292, 285, 7, 8 e 13 (parte) di cui ai precedenti paragrafi (I), (II) e (III) sono classificati urbanisticamente all'interno degli "Ambiti specializzati per attività produttive consolidati" disciplinati dall'articolo 21.12 delle Norme di Attuazione di cui al capoverso V.5.1 del precedente punto V.5;

**V.7** gli immobili censiti al foglio 21 particelle 40, 260 e 262 di cui al precedente paragrafo (I) sono classificati urbanisticamente all'interno degli "Ambiti produttivi di trasformazione programmata perfezionati" disciplinati dall'articolo 21.14 della Norme di Attuazione di cui al capoverso V.5.2 del precedente punto V.5;

**V.8** l'articolo 21.12 delle Norme di Attuazione del RUE, per quanto qui di interesse, dispone: "*si tratta di aree edificate o parzialmente edificate appartenenti agli ambiti produttivi di rilievo comunale. Vi sono comprese anche le zone produttive del PRG con previsioni non attuate e confermate dal PSC servibili dalle opere di urbanizzazione generale esistenti ... 2. Edificabilità massima: l'edificabilità ammessa negli interventi che comportano aumento di SC e nelle demolizioni e ricostruzioni è data dal parametro  $UF_{max} = 0,60$  mq/mq. ... E' ammesso un ulteriore incremento di Uf del 15% fino a un massimo di 500 mq di SC, funzionale al miglioramento dell'attività in essere. 3. Usi ammessi ... P1, P2, P3 ... 5. Interventi ammessi: tutti i tipi di intervento. 6. Modo di attuazione: - intervento edilizio unitario (IEU), per interventi di nuova costruzione su lotti liberi; - attuazione edilizia diretta, negli altri casi. 7. Dotazioni urbanizzative: sono da reperire nella misura*

*disposta dalle norme relative agli usi. E' ammessa la monetizzazione delle aree di cessione nei casi previsti dall'art. 14.6. 8. Prescrizioni morfologiche: -  $H_{max} = 14\text{ m.}$ , con esclusione dei volumi tecnici. Può essere consentito il superamento di tale limite in particolari situazioni ove specifiche esigenze produttive (quali quelle per magazzini verticali) rendano necessarie altezze superiori od ove non sia possibile lo sviluppo della struttura edilizia in ampliamento orizzontale, previa comunque verifica di sostenibilità (parere della "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio" – componente paesaggio) fino ad un massimo di 32 m. –  $IC = 0,5$  – distanze minime: come da art. 5.2 – indice di visuale libera: come da art. 5.3 ...";*

- V.9** l'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione, per quanto qui di interesse, a propria volta dispone: *"si tratta delle aree appartenenti agli ambiti produttivi interessati da strumento urbanistico attuativo approvato e in esecuzione il cui perimetro è appositamente identificato sulla cartografia del RUE. 2. Edificabilità massima: quella prevista dal piano particolareggiato approvato ... 3. Usi ammessi ... 4. Interventi ammessi: quelli previsti dal piano particolareggiato approvato. 5. Modo di attuazione: attuazione edilizia diretta in esecuzione del piano particolareggiato approvato. Possono essere approvate varianti ai vigenti Piani Particolareggiati in attuazione all'artt. 1.7-1.8 del PSC o in conformità alle disposizioni del RUE. Nel caso di convenzioni scadute e opere di urbanizzazione primaria e secondaria completate, il completamento edilizio di lotti ineditati alla data di adozione del PSC/RUE non implica per il soggetto attuatore, il reperimento delle dotazioni territoriali in quanto già assolto con l'attuazione del Piano attuativo ... 11. Gli ambiti assoggettati a PUA convenzionati prima dell'adozione del PSC/RUE ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione generale, ricadono nelle zone di cui all'art. 21.12. Gli interventi trasformativi dovranno pertanto attenersi alle disposizioni del citato articolo";*

**considerato altresì che (VI):**

- VI.1** la variante generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 2191 in data 5 dicembre 2000, inseriva tra gli immobili attualmente catastalmente censiti al foglio 21 particelle 40,

202, 207, 260, 262 e 244 all'interno delle "Zone Territoriali Omogenee D – Zone per attività economiche", per la più gran parte all'interno della sottozona "Produttive esistenti da riqualificare (sottozona D1.2)" e per una minor parte all'interno della sottozona "Depositi a cielo aperto, connessi all'attività produttiva (sottozona D1.3)", disciplinate rispettivamente dagli articoli 84 e 85 delle NTA del PRG;

**VI.2** gli immobili di cui al punto VI.1 erano e sono inseriti all'interno di un più vasto comparto urbanistico, oggetto di attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata, denominato "Ex Ceramica Smov – Ambra", PUA approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 110 in data 21 dicembre 2009 (nel seguito, "PUA Smov-Ambra");

**VI.3** l'attuazione del Piano Particolareggiato "Ex Ceramica Smov – Ambra" è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica stipulata a mezzo atto pubblico rogato a ministero dott. Guido Corradi, Notaio, in data 25 marzo 2011 al n. 93912 rep. – n. 21168 racc. (nel seguito, per brevità, "Convenzione Urbanistica");

**VI.4** mediante la Convenzione Urbanistica si è dato luogo alla cessione in favore del Comune di Casalgrande della totalità delle aree per dotazioni territoriali previste dal PUA nella sua originaria configurazione, sia all'interno che all'esterno del comparto, per le quantità di seguito indicate: Verde pubblico di cessione (urbanizzazione primaria e secondaria): mq 4910.12; Pedonale pubblico di cessione: mq 241.19; Parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria: mq 3365.80; Strada: 238.97 mq; Pedonale all'interno della fascia di rispetto: 25.09 mq. Totale aree di cessione, compresa area all'interno della fascia di rispetto: mq 8781.17. Totale area di cessione fuori dal perimetro di comparto: mq 4433.67;

**VI.5** con deliberazione di Giunta Comunale n. 74 in data 24 luglio 2014 il Comune ha approvato la prima variante non sostanziale al Piano Particolareggiato "Ex Ceramica Smov-Ambra", in relazione al progetto presentato dal Soggetto Attuatore in data 11 luglio 2014 al prot. 11354;

**VI.6** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 in data 31 marzo 2015, il cui testo



deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, il Comune ha approvato *"Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241"*, poi stipulato da esso Comune con Modula (all'epoca System Logistics s.p.a.), Immobiltec e Serenissima CIR s.p.a. in data 09 aprile 2015 a mezzo di scrittura privata autenticata al rep. 9843 a ministero del Segretario Generale del Comune, Atto di Accordo, in forza del quale, tra il resto:

**VI.6.1** Immobiltec e System Logistics si sono impegnate a progettare, realizzare e ultimare in Salvaterra di Casalgrande un fabbricato industriale con struttura unitaria che, senza soluzione di continuità, in ampliamento rispetto a stabilimento esistente, si estenda sulle aree all'epoca catastalmente censite al foglio 21 mappale 207, mappale 261, mappale 262, mappale 263, in conformità a quanto graficamente evidenziato dall'elaborato in pianta redatto su base catastale allegato all'Atto di Accordo di cui al presente punto VI.6 quale "Allegato D";

**VI.6.2** le medesime società si sono impegnate a perseguire, nella progettazione dell'ampliamento, una visione architettonica e funzionale che orienti l'insediamento produttivo al perseguimento delle caratteristiche e degli obiettivi prestazionali normativamente previsti per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) dall'articolo A-14 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dalla Delibera della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 13 giugno 2007 n. 118;

**VI.6.3** si è previsto un idoneo concorso da parte di System Logistics s.p.a. e Immobiltec all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle dotazioni ecologiche e ambientali, al fine di consentire il migliore inserimento delle strutture produttive realizzando ed esistenti nel contesto dell'ambito in cui le stesse si collocano;

**VI.6.4** si è previsto l'impegno all'insediamento di attività produttive del Gruppo System all'interno dello stabilimento da realizzarsi in ampliamento;

- VI.6.5** si è previsto l'impegno del Comune a sottoporre al Consiglio Comunale, per le determinazioni di competenza, una proposta di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga ai parametri di densità edilizia e di distanza di cui all'articolo 84 delle NTA del PRG che consenta l'atterraggio e l'attuazione sul lotto foglio 21 mappale 207 di diritti edificatori, per una Scp massima di 1.400 (millequattrocento) mq, da trasferirsi dal comparto "Ex Ceramica Smov - Ambra";
- VI.6.6** si sono confermati gli obblighi reciprocamente assunti da System Logistics, Immobiltec e Serenissima CIR per il perfezionamento del trasferimento dei diritti edificatori di cui al precedente capoverso VI.6.5, funzionali a consentire la realizzazione dell'ampliamento richiesto;
- VI.7** Immobiltec (in uno con Unicredit Leasing s.p.a., che ne ha acquistato la proprietà) ha acquisito, tramite contratto di leasing finanziario, il diritto di utilizzare l'appezzamento del terreno foglio 21 particella 261 e la porzione di fabbricato industriale identificata al foglio 21 particelle 262 e 263 in uno con la capacità edificatoria per 1.400 metri quadrati di cui al precedente capoverso VI.6.5;
- VI.8** Immobiltec ha presentato al Comune di Casalgrande in data 15 dicembre 2014 al prot. 20221 domanda di permesso di costruire in deroga, acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune quale "Pratica n. 9964", successivamente integrata con atti in data 24.03.2015 protocollo n. 4847, 25.01.2016 protocollo n. 1102, 17.02.2016 protocollo n. 2632 e 26.02.2016 protocollo n. 3316;
- VI.9** il Comune di Casalgrande, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 in data 31 marzo 2015, il cui testo deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, ha autorizzato il rilascio del permesso di costruire in deroga al PRG vigente per la riqualificazione urbana, l'ampliamento e la riorganizzazione della sede produttiva di System Logistics (ora Modula) e Immobiltec in località Salvaterra alla via San Lorenzo 43;
- VI.10** il Comune di Casalgrande, in data 07 marzo 2016 ha rilasciato a Immobiltec il permesso di costruire in deroga n. 3 avente ad oggetto "*demolizione parziale di*

*fabbricato esistente ed edificazione di nuovo capannone ad uso industriale e palazzina uffici in Salvaterra via san Lorenzo n°43 (fg: 21, mp: 40-260)";*

**VI.11** in data 22 dicembre 2014 al prot. 20778 i Soggetti Attuatori hanno presentato ulteriore progetto di variante non sostanziale al PUA Smov-Ambra, progetto:

**VI.11.1** integrato in data 10 marzo 2016 al prot. n. 4094 con: Tav. 01 estratto di mappa, Tav. 02 rilievo planimetrico, Tav. 06 Planimetria generale standard stato autorizzato, Tav. 07 Planimetria generale stato di progetto, Tav. 09 Planimetria generale sovrapposizione, in sostituzione della precedente;

**VI.11.2** integrato in data 27 maggio 2016 al prot. 8871, con Tav. 07 Planimetria generale stato di progetto, Tav. 08 Planimetria generale calcolo standard urbanistici, Tav. A relazione tecnica, in sostituzione, attestazione di avvenuto adempimento di impegni assunti mediante atto di Accordo (in riferimento alla Delibera Consiglio Comunale n. 29 anno 2015 e ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e successive modifiche), Tav. D Atto integrativo alla convenzione vigente;

**VI.11.3** ulteriormente integrato con atti in data 24 gennaio 2017 prot. gen. n. 9001, in data 19 giugno 2017 prot. gen. n. 9001 e in data 19 giugno 2017 prot. gen. n. 10545;

**VI.12** con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n. 64 in data 6 luglio 2017 è stata approvata la seconda variante non sostanziale al vigente PUA Smov-Ambra di cui al precedente punto VI.11;

**VI.13** mediante atto pubblico rep. n. 11142-racc. 4378 rogato in data 19 luglio 2017 a ministero Chiara Malaguti, Notaio in Modena, il Comune e Gruppo Romani s.p.a. (già Serenissima CIR Industrie Cermiche s.p.a.) hanno sottoscritto una integrazione alla Convenzione Urbanistica di cui al precedente punto VI.3 mediante la quale, oltre alla sostituzione di alcuni articoli, alla sostituzione di alcune tavole e alla integrazione dei parametri urbanistici, il Soggetto Attuatore si è impegnato a completare e rendere agibili le opere e gli impianti di urbanizzazione,

nel termine massimo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla data di stipula della Convenzione Urbanistica (Repertorio n. 93912, Volume n. 21168 in data 25 marzo 2011), precisandosi che la integrazione non ridefinisce le tempistiche di validità dell'atto originario;

**VI.14** con atti in data 30 novembre 2017 prot. 20299 e in data 14 febbraio 2018 prot. 2912 Immobiltec ha presentato al Comune la documentazione tecnica afferente una modifica parziale al vigente PUA Smov-Ambra per profili inerenti la sistemazione delle aree a verde, non comportanti incrementi della capacità edificatoria né modifiche o riduzioni degli standard urbanistici;

**VI.15** con deliberazione della Giunta Comunale n. 32 in data 22 febbraio 2018, il Comune ha approvato la terza variante non sostanziale al PUA Smov-Ambra di cui al precedente punto VI.14;

**dato atto e ritenuto che (VII):**

**VII.1** Immobiltec e Modula sono subentrate a Gruppo Romani s.p.a. nella attuazione del PUA Smov-Ambra, sia per quanto attiene gli immobili attualmente censiti al foglio 21 particelle 40, 260 e 262, sia per quanto attiene gli immobili censiti al foglio 21 particelle 202, 207 e 235;

**VII.2** le opere di urbanizzazione generale, per quanto attiene le opere previste dal PUA Smov-Ambra afferenti l'intervento da realizzarsi sulle aree foglio 21 particelle 40, 260 e 262 di cui al precedente punto VII.1, anche all'esito della approvazione della terza variante parziale di cui ai precedenti punti VI.14 e VI.15, sono state ultimate ad essere ultimate e, in particolare: (i) in data 16 maggio 2018, al prot. 8496, il Comune ha ricevuto richiesta di collaudo parziale delle opere di urbanizzazione afferenti i parcheggi, rete viaria, marciapiedi, rete fognaria, illuminazione pubblica; (ii) i lotti del comparto sono già serviti dalle reti telefonica e elettrica; (iii) devono essere completate le *“opera a verde – piantumazione essenze arboree e/o arbustive”*; (iv) in data 17 maggio 2018 il progettista e direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione del comparto ha attestato che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate sono tecnicamente sufficienti al rilascio della agibilità dei

fabbricati del comparto; ; (v) successivamente in data 25 Ottobre 2018 è stato rilasciato il Certificato di Collaudo delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria da parte del Settore “Patrimonio LL.PP”, con svincolo della fidejussione posta a garanzia.

**VII.3** ai sensi dell’articolo 21.14 delle Norme di Attuazione del RUE, parzialmente riprodotto al precedente punto V.9, essendo stato convenzionato il PUA Smov-Ambra in data 25 marzo 2011 e, dunque, anteriormente alla adozione del PSC/RUE del Comune (intervenuta in data 13 aprile 2015), gli immobili censiti al foglio 21 particelle 40, 260 e 262, una volta ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione generale di cui al precedente punto VII.3, ricadranno nelle zone e dovranno attenersi alle disposizioni di cui all’articolo 21.12 delle Norme di Attuazione, ovvero ricadranno all’interno degli *"Ambiti specializzati per attività produttive consolidati"*.

**VII.4** in ragione della pregressa attuazione delle opere di urbanizzazione generale, gli immobili censiti al foglio 21 particelle 202, 207 e 235 di cui al precedente punto VII.1 (originariamente facenti parte del Piano Particolareggiato di iniziativa priva “*Ex Globo*”) sono già classificati urbanisticamente dai vigenti strumenti all’interno degli *"Ambiti specializzati per attività produttive consolidati"*, al pari sia degli immobili censiti al foglio 21 particelle 226, 227, 282, 292 e 285 (originariamente facenti parte anch’essi del Piano Particolareggiato di iniziativa privata “*Ex Globo*”) sia degli immobili censiti al foglio 21 particelle 7, 8, 13, 228, 229 di cui ai sopraestesi paragrafi (II) e (III);

**VII.5** conseguentemente, una volta che sarà intervenuto il collaudo delle opere di urbanizzazione generale di cui ai precedenti punti VII.2-VII.3, la totalità degli immobili di cui ai precedenti paragrafi (I), (II) e (III), ovvero gli Immobili Modula-Immobiltec e gli Immobili Corradini-Colma, sarà disciplinata dalla disposizione di cui all’articolo 21.12 delle Norme di Attuazione del RUE e ricadrà all’interno degli *"Ambiti specializzati per attività produttive consolidati"*;

**dato atto da parte di Modula e Immobiltec che (VIII):**

- VIII.1** Modula ha evidenziato negli anni un trend di crescita importante e costante che ha condotto alla decisione di ampliare l'originario stabilimento in Salvaterra tramite gli atti dei quali si è dato conto al precedente paragrafo (VI);
- VIII.2** il trend di crescita si è ulteriormente rafforzato nel più recente periodo, con incremento delle vendite, sia sul mercato interno che verso l'esportazione, anche verso mercati esterni alla UE;
- VIII.3** la crescita ha determinato positivi riflessi sia sul fatturato sia per quanto attiene il personale complessivamente addetto alla attività aziendale, personale che ha raggiunto le 230 (duecentotrenta) unità, articolate su risorse in house per circa 220 (duecentoventi) unità e, per il restante, su risorse acquisite in outsourcing mediante contratti di appalto stipulati con operatori economici specializzati;
- VIII.4** l'ampliamento verso nuovi mercati e il rafforzamento sui mercati nei quali è già radicata rappresentano gli obiettivi industriali e commerciali di Modula, anche in relazione all'ampliamento della già consistente rete di partner sulla quale è strutturata l'organizzazione distributiva nazionale e del mercato globale, elementi tutti che fanno di Modula una delle aziende leader del settore su scala planetaria;
- VIII.5** il forecast all'anno 2019 del trend di sviluppo aziendale prefigura per Modula una accentuazione dell'espansione del settore produttivo, con una progressione lineare di crescita che, dalle 1.700 unità di prodotto nell'anno 2017, prospetta già nel 2018 il raggiungimento di 2.000 unità, sino a sfiorare le 2.200 unità nell'anno 2019;
- VIII.6** le potenzialità di espansione nei mercati espresse dall'azienda, per essere sfruttate appieno, necessitano di essere assecondate da adeguati investimenti strutturali che consentano di non dissipare quanto si è costruito negli anni in termini di credibilità, autorevolezza, radicamento a livello globale, frutto della costante ricerca, dell'affinamento strutturale, dell'attingimento, del mantenimento e dell'implementazione dei più elevati standard qualitativi;
- VIII.7** l'evoluzione degli elementi strutturali dell'azienda, rivolta necessariamente ad

accompagnare lo sviluppo del suo posizionamento sui mercati, è reputata da Modula e dall'intero Gruppo System elemento imprescindibile per mantenere e, ove possibile, ulteriormente migliorare gli attuali livelli qualitativo e quantitativo della produzione;

**VIII.8** l'attuale assetto strutturale degli stabilimenti di via San Lorenzo, in località Salvaterra di Casalgrande, nonostante gli interventi di riqualificazione e ampliamento in atto consentiti dai provvedimenti di cui al precedente paragrafo VI, non consentono una ulteriore evoluzione del layout che sia idonea a far fronte allo scenario di forecast evidenziato ai punti precedenti;

**VIII.9** Modula ha pertanto elaborato una evoluzione del proprio piano industriale, evoluzione la cui attuazione prevede, in estrema sintesi, un ampliamento delle strutture esistenti e in fase di ultimazione attraverso la realizzazione, in ulteriore ampliamento e in diretta connessione fisica con la struttura aziendale esistente (connessione fisica che si presenta imprescindibile per Modula, anche al fine di garantire gli attuali elevatissimi standard di qualità del proprio prodotto) di un nuovo sistema di pensiline da allocare sulle aree censite al foglio 21 particelle 40, 260 e 262;

**VIII.10** il piano economico finanziario e il cruscotto aziendale predisposti a supporto del piano industriale di cui al precedente punto VIII.9 prevedono, nel triennio in corso sino all'anno 2020, investimenti per un importo pari a circa 6.000.000,00 (seimilioni) di euro, investimenti che comporteranno un correlato incremento sia della forza lavoro direttamente impiegata, sia della occupazione nell'indotto industriale inserito nella filiera produttiva del Gruppo System;

**VIII.11** al fine di soddisfare le esigenze produttive delle quali si è dato conto ai punti precedenti, Modula e Immobiltec, evolvendo gli elaborati progettuali da ultimo allegati alla proposta di variante non sostanziale di cui ai precedenti punti VI.14 e VI.15, hanno predisposto un progetto, completo degli elaborati normativamente previsti per la presentazione di richiesta di permesso di costruire, per la realizzazione di un sistema di pensiline, in ampliamento rispetto

agli edifici, esistente e in progetto, insistenti sulle aree particella 207 e particella 262 del foglio 21 e in connessione con gli edifici esistenti e in progetto insistenti sulle aree particelle 40 e 260 del foglio 21, per una Scp complessivamente pari a 20.683 (ventimilaseicentoottantatre) mq. circa, con una altezza del corpo principale in progetto insistente sull'area particella 262 pari a 14 (quattordici) m.l. circa e con un'altezza del previsto magazzino verticale (al servizio sia dell'edificio in progetto che dell'edificio insistente sul terreno particella 207) pari a 20 (venti) m.l. circa;

**VIII.12** la potenzialità edificatoria residua espressa dalle aree in proprietà o comunque nella disponibilità di Modula e Immobiltec, pur sussistente e significativa (pari a 1.448 mq. di Scp) è insufficiente per la realizzazione dell'intervento prefigurato (si veda l'Allegato G per l'ambito Corradini e Immobiltec/Modula);

**VIII.13** Modula e Immobiltec, in costante interrelazione dialettica con il Comune hanno pertanto dato corso agli approfondimenti giuridici, tecnici e operativi volti a verificare la sussistenza o meno dei presupposti per:

**VIII.13.1** realizzare una edificazione in ulteriore ampliamento delle strutture esistenti e in progetto nelle more della stipula dell'accordo territoriale attuativo previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale per l'Ambito consolidato Salvaterra;

**VIII.13.2** perfezionare il trasferimento, all'interno degli Immobili Modula-Immobiltec in loro proprietà o disponibilità, di potenzialità edificatoria per una quantità massima pari a 4.000 (quattromila) mq. di Scp, potenzialità edificatoria che Modula e Immobiltec hanno prefigurato di acquisire per quanto attiene 2.724 (duemilasettecentoventiquattro) mq. tramite l'acquisto della proprietà di aree che di tale potenzialità edificatoria sono dotate, per quanto attiene i residui 1.276 (milleduecentosettantasei) mq. tramite l'acquisto della proprietà della sola potenzialità edificatoria, con asservimento alla non edificazione, per una corrispondente quantità di Scp, del



terreno che residuerà in proprietà dell'alienante;

**VIII.13.3** reperire e acquistare la proprietà di potenzialità edificatoria esistente e di aree dotate di potenzialità edificatoria, provvedendo alle relative trascrizioni, in siti idonei a consentire il trasferimento di cui al precedente capoverso VIII.13.2, se ed in quanto lo stesso si riveli possibile e utile all'esito degli approfondimenti di cui ai precedenti capoversi del presente punto VIII.13;

**considerato che (IX):**

**IX.1** per quanto attiene la questione di cui al capoverso VIII.13.1 del precedente punto VIII.13, si è visto al punto IV.2 del paragrafo IV che la disciplina definita dal PTCP 2010 per gli ambiti consolidati di qualificazione produttiva di interesse sovracomunale, quale è l'Ambito Consolidato Salvaterra, consente "*contenute crescite insediative*" in risposta a "*fabbisogni non diversamente soddisfacibili*" funzionali allo sviluppo di "*attività produttive già insediate nell'ambito*", a condizione che sia già avviato il percorso di qualificazione dell'ambito come APEA tramite gli accordi territoriali e che il progetto concorra al miglioramento delle dotazioni di infrastrutture e servizi relativi all'ambito;

**IX.2** nel caso di specie ricorrono i presupposti individuati dalla norma di PTCP 2010, in quanto:

**IX.2.1** è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale di cui ai precedenti punti IV.3 e IV.4, Accordo che, come evidenziato al precedente punto IV.6, avvia il percorso di qualificazione come APEA dell'Ambito consolidato Salvaterra;

**IX.2.2** Modula è una importante realtà imprenditoriale da tempo insediata nell'ambito;

**IX.2.3** Modula Immobiltec, anche per effetto del progresso Atto di Accordo 9 aprile 2015 rep. 9843, ha concorso e concorre al miglioramento delle infrastrutture e dei servizi relativi all'ambito;

- IX.3** fermo quanto sopra, la disciplina del PTCP 2010, nel sottoporre, con norma speciale, le possibilità di ampliamento all'interno dell'Ambito consolidato Salvaterra alla condizione della definizione di un Accordo Territoriale di secondo livello, prevede alcune eccezioni, tra le quali *"l'utilizzazione di aree già intercluse nel territorio urbanizzato e prive di valenze paesaggistiche che non ricadono nei settori D ed A delle Zone di cui all'art. 82 (tav. P10a) od in classi ad alta infiltrazione potenziale comparativa (tav. P10c)"*;
- IX.4** oltre a quelli di cui al precedente punto IX.2, nel caso di specie ricorrono i presupposti della disposizione derogatoria di cui al precedente punto IX.3 e punti XIII.3 e XIII.4, posto che le aree sulle quali è ipotizzato l'intervento in ulteriore ampliamento (foglio 21 particelle 40,207,260 e 262) sono aree di riqualificazione di precedenti insediamenti, sono compiutamente urbanizzate, sono intercluse tra aree che ospitano insediamenti produttivi e non presentano alcuno tra gli elementi ostativi di cui all'ultima parte della norma richiamata al precedente punto IX.3;
- IX.5** la disamina consente pertanto di affermare che la realizzazione di un ampliamento di una struttura produttiva esistente all'interno dell'Ambito consolidato Salvaterra per consentire il soddisfacimento dei fabbisogni di una impresa già insediata nell'Ambito è compatibile con la disciplina prevista dalla pianificazione territoriale e dalla subordinata pianificazione urbanistica di livello comunale, ed è con essa coerente;

**ritenuto che (X):**

- X.1** la materia dei diritti edificatori, nella declinazione della c.d. *"perequazione estesa"* (ovverosia quella consistente nella dematerializzazione della dotazione volumetrica dal fondo dal quale questa sorge nella forma di diritto edificatorio, trasferibile e cedibile a terzi), difetta di una regolamentazione organica da parte della disciplina normativa nazionale e regionale;
- X.2** gli esempi rinvenibili nel tessuto normativo non definiscono il fenomeno della

dematerializzazione della dotazione volumetrica, ma lo presuppongono, con ciò attribuendogli piena legittimazione secondo la declinazione derivante dalla applicazione dei principi generali;

**X.3** a tale proposito, possono richiamarsi i seguenti esempi, tratti dalla disciplina normativa nazionale:

**X.3.1** la legge 15 dicembre 2004 n. 308, all'articolo 1 comma 21, dispone:

*"qualora per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica non sia più esercitabile il diritto di edificare che sia già stato assentito a norma delle vigenti disposizioni è in facoltà del titolare del diritto di chiedere di esercitare lo stesso su un'altra area del territorio comunale, di cui abbia acquisito la disponibilità a fini edificatori";*

**X.3.2** l'articolo 1, comma 258 e 259 della legge n. 244 del 24 dicembre 2007 dispone che, all'interno dei meccanismi perequativi delle previsioni degli strumenti urbanistici, in aggiunta alle aree necessarie per garantire gli standards, siano definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità ed al valore della trasformazione, prevedendo la possibilità che, in tali ambiti e in occasione della localizzazione di edilizia residenziale sociale, sia riconosciuta una premialità di cubatura che deve attestare nei limiti di incremento massimo della capacità edificatoria prevista per gli ambiti medesimi, come definiti dalla stessa legge;

**X.3.3** l'articolo 11 del d.l. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in legge 06 agosto 2008 n. 133, sotto la rubrica *"piano casa"*, nel definire linee guida per l'emanazione di un decreto legislativo che garantisca su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo ed il pieno sviluppo della persona umana, al comma 5 dispone: *"gli interventi ... sono attuati ... mediante: a) il trasferimento di diritti edificatori in favore dei promotori*

*degli interventi di incremento del patrimonio abitativo; b) incrementi premiali di diritti edificatori finalizzati alla dotazione di servizi, spazi pubblici e miglioramento della qualità urbana, nel rispetto delle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; ... e) la cessione, in tutto o in parte, dei diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione anche di unità abitative di proprietà pubblica da destinare alla locazione a canone agevolato, ovvero da destinare alla alienazione in favore delle categorie sociali svantaggiate di cui al comma 2";*

- X.4** la definitiva attribuzione ai diritti edificatori della qualità di "bene", inteso in senso tecnico giuridico ai sensi dell'articolo 810 codice civile, è ascrivibile al disposto dell'articolo 5 del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011 n. 106, norma che introduce l'obbligo di rendere pubblici con il mezzo della trascrizione i trasferimenti di diritti edificatori, così disponendo al comma 5: *"Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, all'articolo 2643 del codice civile, dopo il n. 2), è inserito il seguente: «2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali ovvero da strumenti di pianificazione territoriale»"*;
- X.5** deve pertanto ritenersi definitivamente sancita a livello normativo, la possibilità di trasferire la proprietà di diritti edificatori indipendentemente dal trasferimento della proprietà del suolo che li ha generati;
- X.6** peraltro, la possibilità di trasferire la proprietà del bene immateriale "diritti edificatori" vede la necessaria partecipazione e l'assenso della Pubblica Amministrazione mediante lo strumento dell'accordo procedimentale, nella fase in cui si intenda realizzare la potenzialità trasferita da un determinato lotto sul lotto in favore del quale la stessa viene asservita, al fine di verificare e determinare i presupposti per l'ottenimento di un provvedimento amministrativo favorevole alla edificazione;

- X.7** in conformità alla consolidata giurisprudenza dei Giudici Amministrativi, *"l'asservimento della volumetria da un lotto a favore di un altro, onde realizzare una maggiore edificabilità, è consentita solo con riferimento ad aree aventi una medesima destinazione urbanistica, posto che diversamente si verificherebbe un'evidente alterazione delle caratteristiche tipologiche della zona tutelata dalle norme urbanistiche (Consiglio Stato sez. V, 11 aprile 1991, n. 530; v. peraltro, in precedenza, sez. IV, 4 maggio 1979, n. 302, che, dopo avere avvertito che l'asservimento di aree rispetto ad una licenza edilizia ha la funzione di concentrare su un'area, oltre alla volumetria propria di essa, anche quella spettante ad aree diverse appartenenti allo stesso o ad altri proprietari, aveva già chiarito che una simile possibilità è data solo nel rispetto delle norme disciplinanti l'attività edilizia sull'area a favore della quale viene operato l'asservimento, che trova un limite insuperabile nell'omogeneità dell'area da asservire rispetto a quella destinata all'edificazione, onde prevenire l'elusione dei limiti posti dallo strumento urbanistico; sul requisito dell'omogeneità cfr. anche, più di recente, sez. V, 3 marzo 2003, n. 1172; 10 giugno 2005, n. 3052; 22 ottobre 2007, n. 5496; sez. IV, 30 settembre 2008, n. 4708)"* (così Consiglio di Stato, Sezione V, 19 aprile 2013 n. 2220);
- X.8** il requisito di legittimità individuato dalla giurisprudenza per il trasferimento di diritti edificatori di cui al precedente punto X.7 impone pertanto, in un contesto di piena ammissibilità della traslazione, il reperimento di potenzialità edificatoria che rispetti l'omogeneità urbanistica dell'area da asservire rispetto all'area destinata all'edificazione, ovvero sia, nel caso di specie, in ragione della, in parte attuale e in parte imminente (all'atto del collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio del PUA Smov-Ambra ricadente sui terreni foglio 21 mappale 40, 260 e 262), classificazione urbanistica degli Immobili Modula-Immobiltec all'interno degli *"Ambiti specializzati per attività produttive consolidati"*, di potenzialità edificatoria che derivi da aree interne all'Ambito consolidato Salvaterra e, tra queste, da aree che siano classificate in *"Ambiti specializzati per attività produttive consolidati"*;

**dato atto che (XI):**

- XI.1** con deliberazione n. 39 in data 2 aprile 2015 il Comune ha approvato, su richiesta di Corradini e Colma, atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241, avente ad oggetto l'acquisto, da parte di questi, di un'area in proprietà del Comune nel contesto di un progetto di riorganizzazione del layout produttivo di Corradini insistente sugli Immobili Corradini-Colma;
- XI.2** in particolare, la delibera di cui al precedente punto XI.1 evidenzia quanto segue:
- XI.2.1** Corradini esercita l'attività di commercio e stoccaggio di rottami metallici ferrosi e non ferrosi, costituiti da scarti di lavorazione dei metalli, oppure da demolizione industriali, presso la propria sede operativa sita in Salvaterra;
- XI.2.2** Corradini si è trovata a dover valutare la possibilità di ampliare l'area o delocalizzare l'attività in altra sede fuori dal territorio comunale;
- XI.2.3** la società si è attivata svolgendo ricerche sul territorio comunale al fine di individuare un'area o una struttura capaci di mantenere integre le caratteristiche aziendali, l'avviamento e le potenzialità di crescita, ricerche che non hanno attinto esito positivo;
- XI.2.4** il Comune ha dato atto che sussistono oggettive difficoltà nel reperire, all'interno del proprio strumento di pianificazione urbanistica soluzioni soddisfacenti per la delocalizzazione dell'attività ribadendo la sussistenza di un rilevante interesse pubblico, dal punto di vista urbanistico e del consolidamento dell'organico lavorativo, a che Corradini mantenga l'attività di deposito nell'attuale sede di Salvaterra;
- XI.2.5** il Comune e Corradini hanno individuato concordemente il percorso per affrontare le questioni di layout di cui al precedente punto XI.1, nella cessione, da parte del Comune, della proprietà di un'area avente una superficie di mq. 2050 circa, allocata a ridosso del viottolo del Pino, area che Corradini attraverso la presentazione di specifico progetto, intende

utilizzare quale piazzale al fine di redistribuire gli spazi di lavoro e di stoccaggio del materiale all'aperto, impegnandosi nel riordino dell'assetto complessivo del lotto e migliorando così l'inserimento paesaggistico e ambientale dell'attività nel contesto urbanistico;

**XI.3** Corradini e Colma, all'esito dell'accordo di cui ai punti precedenti, nello sviluppo del progetto di cui al capoverso XI.2.5 del precedente punto XI.2, hanno individuato altre opportunità distributive da attuare sulle aree nella rispettiva disponibilità, in funzione sia dell'ulteriore miglioramento dell'intervento di complessiva riqualificazione dell'insediamento produttivo insistente sugli Immobili Corradini-Colma, sia dell'ottimizzazione e razionalizzazione dell'utilizzo degli edifici e delle aree cortilive pertinenti, in un contesto di complessiva rigenerazione del sito e dell'assetto dotazionale;

**XI.4** lo studio di fattibilità dell'intervento prodotto nel contesto degli approfondimenti di cui al precedente punto XI.3, studio che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato B" quale sua parte integrante, affronta innanzitutto, nel contesto delle aree in proprietà o disponibilità di Corradini-Colma, la questione rappresentata dalle aree cedute al Comune (foglio 21 particella 282) all'atto della attuazione e successivo collaudo redatto dall'Istruttore Direttivo Tecnico del Settore "Patrimonio e LL.PP" – Geom. Sorvivi Corrado; in data 20/04/2006, trasmesso all'Istruttore Direttivo Tecnico del Settore Patrimonio e LL.PP – Arch. Gnazzo in data 22/05/2009 - del Piano Particolareggiato "ex Globo" e destinate a parcheggio pubblico, aree che si interpongono tra il fabbricato particella 227 del foglio 21 e le aree retrostanti in proprietà Colma, prospettanti anche queste ultime su viottolo del Pino e censite al foglio 21 particelle 7, 8, 13;

**XI.5** lo studio di fattibilità di cui al precedente punto XI.4 prospetta una traslazione delle aree di parcheggio pubblico dall'attuale sedime all'area foglio 21 particelle 228 (parte) e 229, previa demolizione dei fabbricati fatiscenti ivi insistenti, con successiva permuta della proprietà di parte dell'area particella 282 con la

proprietà della particella 229 e di parte della particella 228 così trasformate, per una superficie corrispondente pari a 2.174 (duemilacentosettantaquattro) mq., traslazione che consentirebbe:

**XI.5.1** una ottimale fruizione delle aree in proprietà Corradini-Colma, per il migliore loro utilizzo al servizio del layout dell'impresa insediata;

**XI.5.2** la realizzazione di un parcheggio pubblico su area finitima alla viabilità principale (strada provinciale, in quel tratto denominata via San Lorenzo), dunque maggiormente visibile e (pur mantenendo l'accesso dal viottolo del Pino) più immediatamente fruibile rispetto alla attuale soluzione, allocata lungo il viottolo del Pino in posizione ben distante e con accesso più arretrato rispetto a detta viabilità principale oltre che un incremento delle dotazioni di parcheggi pubblici (P1) da 55 a 74 posti auto;

**XI.5.3** la rimozione di fabbricati fatiscenti, con il conseguente complessivo recupero dal degrado di un'area dall'ampia e diretta visibilità;

**XI.6** lo studio di fattibilità evidenzia, all'esito della attuazione dell'intervento di riqualificazione dell'area e di ottimizzazione del layout produttivo, un residuo di potenzialità edificatoria generata dagli immobili in proprietà o disponibilità Corradini-Colma (potenzialità edificatoria non incisa in alcun modo dalla permuta con il Comune delle aree di parcheggio di cui al precedente punto XI.5) pari a 9.843 (novemilaottocentoquarantatre) mq circa, potenzialità edificatoria che non verrebbe utilizzata attualmente nella sua totalità e che non è ragionevolmente prevedibile possa essere utilizzata in futuro, in ragione delle caratteristiche della attività sviluppata da Corradini;

**XI.7** il Comune, attraverso istruttoria condotta dal IV Settore Lavori Pubblici e Patrimonio, ha valutato la possibilità di procedere alla permuta di cui al punto XI.5, non essendosi rilevati elementi ostativi sotto il profilo tecnico e confermandosi il pieno apprezzamento per un contributo tangibile ad una complessiva rigenerazione del comparto nonché per il miglioramento della



fruibilità generale delle aree destinate a pubblico parcheggio;

- XI.8** il Comune e Corradini-Colma hanno pertanto ritenuto sussistenti i presupposti tecnici e operativi per sottoporre al Consiglio Comunale la deliberazione in ordine alla prospettata permuta di cui al precedente punto XI.5 nonché, complessivamente e, per quanto di competenza, in ordine al complessivo riassetto e riqualificazione dell'area secondo quanto indicato dallo studio di fattibilità;

**considerato che (XII):**

- XII.1** Modula e Immobiltec in ragione delle esigenze di cui al precedente paragrafo VIII, punti VIII.12 e VIII.13 in particolare, nonché degli esiti degli approfondimenti svolti, hanno avviato con Corradini-Colma trattative per la definizione delle condizioni per l'acquisto della proprietà di una quota della potenzialità edificatoria di cui al punto XI.6, per una superficie complessivamente pari a 4.000 (quattromila) mq. di Scp, potenzialità edificatoria da acquisirsi in parte mediante l'acquisto della proprietà di aree che ne sono dotate, per una quantità pari a 2.724 (duemilasettecentoventiquattro) mq. di Scp, in parte mediante l'acquisto della proprietà della sola potenzialità edificatoria, per una quantità pari a 1.276 (milleduecentosettantasei) mq. di Scp (si veda la tabella di progetto di cui all'Allegato B-tav.1), e l'asservimento alla non edificazione per corrispondente quantità di Scp delle aree che l'hanno generata, aree che residueranno in proprietà di Corradini-Colma;
- XII.2** in data 3 maggio 2018 Modula-Immobiltec e Corradini-Colma hanno stipulato contratto preliminare successivamente integrato in data 26/11/18 sottoposto a condizione sospensiva che si allega per estratto al presente Atto di Accordo quale "Allegato C" (nel seguito indicato anche come "*Contratto Preliminare*"), in forza del quale Corradini-Colma si sono obbligati a vendere e Modula e Immobiltec ad acquistare, per sé o per persona da nominare, ai patti, alle condizioni e nei termini tutti riportati dal medesimo Contratto Preliminare, una parte dei terreni catastalmente censiti al foglio 21 particella 7 (per una superficie

pari a 1.440 mq. circa), particella 8 (per una superficie pari a 2.000 mq. circa), particella 13 (per una superficie pari a 1.100 mq. circa) e (una volta perfezionata la permuta con il Comune) al foglio 21 particella 282 (per una superficie pari a 25 mq. circa), per una superficie complessiva pari a mq. 4.540 (cinquemiladuecentoventidue) circa e una potenzialità edificatoria pari a 4.000 (quattromila) mq. di Scp, potenzialità edificatoria espressa dai terreni predetti (esclusa la particella 282) per 2.724 (duemilasettecentoventiquattro) mq. di Scp, nonché per 1.276 (milleduecentosettantasei) mq. di Scp da terreni, tra quelli di cui al precedente paragrafo II, che residueranno nella disponibilità di Corradini-Colma, obbligo di acquisto sospensivamente condizionato all'assenso del Comune a che detta potenzialità edificatoria possa essere utilmente trasferita e utilizzata all'interno degli Immobili Modula-Immobiltec;

**XII.3** che Modula e Immobiltec, nel corso di incontri condotti ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 07 agosto 1990 n. 241, hanno rappresentato al Comune come l'ulteriore ampliamento dello stabilimento produttivo di cui al sopraesteso paragrafo (VIII) imponga, per esigenze di layout, la realizzazione di una unitaria struttura coperta, priva di soluzione di continuità, un sistema di pensiline in unico corpo che si estenda sugli Immobili Modula-Immobiltec in conformità a quanto graficamente evidenziato dagli elaborati costituenti Allegato A al presente Atto di Accordo;

**XII.4** che Modula e Immobiltec hanno altresì rappresentato al Comune come, in considerazione di quanto evidenziato al medesimo paragrafo (VIII) in ordine all'insufficienza della potenzialità edificatoria espressa dagli Immobili Modula-Immobiltec, l'esigenza di estendimento del layout produttivo all'interno di un unitario corpo di fabbrica possa essere soddisfatta soltanto attraverso il trasferimento della proprietà delle aree e dei diritti edificatori di cui al punto XII.2 e la possibilità di una integrale successiva attuazione di questi nelle aree di cui al presente punto XII.4;

**XII.5** Corradini, Colma, Modula e Immobiltec hanno formulato istanza nei confronti

del Comune il 27/06/18 con prot.n.11550 e 11551 e successive ulteriori integrazioni dell'11/12/2018 prot.n.20880 e 13/12/2018 prot.n.22053 (richieste dall'amministrazione comunale a seguito di incontri con i vari tecnici, proprietà confinanti e verbale della "Commissione Territorio-Ambiente" del 6/12/2018), ai sensi dell'articolo 10 della legge 07 agosto 1990 n. 241, volta alla definizione di un Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della medesima legge 07 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto, tra il resto, l'autorizzazione al trasferimento e alla attuazione di una parte della potenzialità edificatoria espressa dagli Immobili Corradini-Colma, sino ad un massimo di 4.000 (quattromila) mq di Scp, all'interno del comparto di cui al precedente punto XII.4, secondo le modalità procedurali ritenute più opportune;

**XII.6** che il Comune, ricevute la richiesta e l'istanza di cui al precedente punto XII.5, ha dato corso ad approfondimenti, ulteriori rispetto a quelli di cui ai precedenti paragrafi (IX) e (X), volti a verificarne sostenibilità e congruità sotto i profili tecnico e giuridico;

**XII.7** che il requisito di legittimità individuato dalla giurisprudenza per il trasferimento di diritti edificatori di cui al precedente punto X.8 ricorre nel caso di specie, posto che, una volta si sia dato luogo al collaudo delle opere di urbanizzazione generale di cui al medesimo punto X.8, tanto l'area dalla quale sono generati i diritti edificatori che vi è intenzione di trasferire, quanto l'area sulla quale è previsto che detti diritti edificatori siano trasferiti, saranno entrambe inserite nell'Ambito consolidato Salvaterra e saranno entrambe classificate all'interno degli "*Ambiti specializzati per attività produttive consolidati*";

**XII.8** che il trasferimento di diritti edificatori prefigurato dalla istanza di cui al punto XII.5 non determina alcun pregiudizio per l'assetto dotazionale dell'ambito, posto che:

**XII.8.1** le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o sono già state cedute all'Amministrazione Comunale o saranno cedute all'esito del collaudo di cui al punto X.8 per l'intera quantità generata

sia dal Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov – Ambra*" che dal Piano Particolareggiato "*Ex Globo*";

**XII.8.2** la permuta prevista non modificherà in nulla l'assetto consolidato;

**XII.8.3** il trasferimento di diritti edificatori esistenti esclude sia qualsivoglia onere di retrocessione delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, sia qualsivoglia riduzione della quantità di opere di urbanizzazione realizzate o da realizzare sulle aree all'uopo già identificate;

**XII.9** in considerazione di quanto evidenziato al punto IV.2 del paragrafo IV nonché ai punti IX.1 e IX.2 del paragrafo IX, sussistono i presupposti di cui all'articolo 11 delle Norme di Attuazione del PTCP 2010 purché siano considerate conformi alla disciplina di pianificazione territoriale contenute crescite insediative in risposta ai fabbisogni non diversamente soddisfacenti, funzionali allo sviluppo di attività produttive già insediate nell'Ambito consolidato di qualificazione produttiva di interesse sovracomunale, "*Salvaterra*";

**XII.10** in ogni caso, come evidenziato ai punti IX.3 e IX.4 del paragrafo IX, ricorrono nella fattispecie i presupposti per procedere all'ampliamento dell'insediamento produttivo all'interno dell'Ambito consolidato "*Salvaterra*" anche in assenza della definizione di un Accordo Territoriale di secondo livello, e ciò in quanto l'intervento oggetto del presente Atto di Accordo prefigura l'utilizzazione di aree già intercluse nel territorio urbanizzato, prive di valenze paesaggistiche, non ricadenti nei settori D ed A delle zone di cui all'articolo B2 delle Norme di Attuazione del PTCP o in classi ad alta infiltrazione potenziale comparativa;

**XII.11** in considerazione della omogeneità della classificazione urbanistica delle aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori, della contiguità dei siti (tra loro finitimi), della assenza di variazioni del carico urbanistico indotto, della assenza di decrementi in termini di dotazioni territoriali, dell'identità delle funzioni insediabili, l'intervento prospettato non evidenzia, per quanto attiene i profili

urbanistici e edilizi, alcun elemento di intrinseca inammissibilità;

**dato atto che (XIII):**

- XIII.1** l'ampliamento di cui al precedente paragrafo (VIII) integra, come visto, uno sviluppo dell'intervento di riqualificazione e rigenerazione reso possibile dall'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 stipulato in data 9 aprile 2015 al rep. 9843 dal Comune con Modula (all'epoca System Logistics s.p.a.) e Immobiltec, Atto di Accordo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 31 marzo 2015, atti entrambi da aversi qui per integralmente richiamati;
- XIII.2** quanto previsto dall'Atto di Accordo di cui al precedente punto XIII.1 ha trovato attuazione con deliberazione del Consiglio Comunale di Casalgrande n. 30 in data 31 marzo 2015 mediante la quale il Comune ha autorizzato il rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 15/2013, funzionale a consentire la riorganizzazione della sede produttiva di Modula in Salvaterra, attraverso la riqualificazione e rigenerazione dell'edificio insistente sugli Immobili Modula-Immobiltec;
- XIII.3** mediante l'Atto di Accordo di cui al precedente punto XIII.1 si è evidenziato che la possibilità di prestare assenso alla attuazione di diritti edificatori trasferiti su un lotto saturo tramite lo strumento del permesso di costruire in deroga, nel contesto di un intervento di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, ravvisandone l'interesse pubblico, è sancita da una pluralità di interventi normativi, sia nazionali che regionali, succedutisi nel corso degli ultimi anni, quali l'articolo 5 del d.l. 13 maggio 2011 n. 70, l'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012 n. 19, l'articolo 7ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, lo stesso articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15;
- XIII.4** in ragione della continuità con il contenuto delle pregresse determinazioni del Comune, della sostanziale unitarietà dell'intervento oggetto del presente Atto di Accordo rispetto all'intervento di cui al punto XIII.1, del riconosciuto interesse pubblico sotteso a interventi di qualificazione e riqualificazione del tessuto

produttivo esistente realizzati all'interno di ambiti specializzati per attività produttive, deve ritenersi senz'altro ammissibile, sotto il profilo giuridico, l'utilizzo dello strumento di cui all'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 per assentire, in deroga ai parametri di densità edilizia, il trasferimento all'interno degli Immobili Modula-Immobiltec e la sua successiva attuazione, di parte della potenzialità edificatoria generata dagli Immobili Corradini-Colma nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo, una volta che gli Immobili Modula-Immobiltec, per effetto dell'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, siano classificati urbanisticamente all'interno degli "*Ambiti specializzati per attività produttive consolidati*";

**considerato che (XIV):**

**XIV.1** in forza delle valutazioni, delle considerazioni e degli atti di cui ai precedenti punti e paragrafi, all'esito di un confronto in ordine alla individuazione delle modalità attraverso le quali contemperare le rispettive esigenze in conformità al vigente assetto normativo, le Parti hanno prefigurato, ferme restando le prerogative e le competenze degli organi ai quali è demandata la cura dei pubblici interessi sottesi, la stipulazione di Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, alle seguenti principali condizioni, salva ogni migliore definizione derivante dalla parte dispositiva del presente atto, da considerarsi in ogni caso prevalente su quanto di seguito sintetizzato:

**XIV.1.1** presa d'atto della presentazione da parte del Proponente, in data 13/12/2018 al n.        prot., di richiesta di rilascio di titolo abilitativo per la realizzazione e ultimazione, in deroga, dell'intervento di ulteriore ampliamento di cui al sopraesteso paragrafo (VIII), richiesta che, in uno con gli elaborati tutti che la compongono, è parte costitutiva del presente Atto di Accordo quale suo "Allegato A", anche se ad esso Atto di Accordo materialmente non unita;

**XIV.1.2** impegno del Proponente (il cui rispetto verrà verificato dal Comune nel corso dell'istruttoria prodromica al rilascio del titolo abilitativo) a

perseguire, nella progettazione esecutiva dell'ampliamento di cui al capoverso XIV.1.1, una visione architettonica e funzionale unitaria tra l'intervento di cui al medesimo capoverso XIV.1.1 e gli interventi già assentiti sugli Immobili Modula-Immobiltec, considerazione unitaria che confermi l'orientamento dell'insediamento produttivo al perseguimento delle caratteristiche e degli obiettivi prestazionali normativamente previsti per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) dalla Delibera della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 13 giugno 2007 n. 118;

**XIV.1.3** attestazione della idoneità del pregresso concorso, da parte del Proponente, all'adeguamento del sistema delle dotazioni territoriali disciplinato a suo carico dall'Atto di Accordo in data 9 aprile 2015 n. 9843 ad assorbire anche l'aumento di carico determinato dall'ampliamento disciplinato dal presente Atto di Accordo (per l'ambito Corradini e Immobiltec/Modula), e ciò, sia sotto il profilo delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, sia sotto il profilo delle dotazioni ecologiche e ambientali, funzionali a consentire il migliore inserimento delle strutture produttive realizzande ed esistenti nel contesto dell'ambito in cui le stesse si collocano;

**XIV.1.4** la previsione di adeguate opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici dell'intervento (di cui all'Allegato A e B), associate a scelte architettoniche che, nel rispetto degli obblighi posti da specifiche disposizioni normative (con particolare anche se non esclusivo riguardo alla disciplina inerente il risparmio energetico, la produzione di energia da fonti rinnovabili, il contenimento delle emissioni), siano congrue con il contesto in cui gli stessi si collocano;

**XIV.1.5** la conferma dell'impegno all'insediamento di attività produttive del Gruppo System all'interno dello stabilimento al quale afferisce l'ampliamento;

- XIV.1.6** l'impegno del Comune, assolto con la deliberazione che approva il testo del presente Atto di Accordo, a sottoporre al Consiglio Comunale, per le determinazioni di competenza, la richiesta di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga ai parametri di densità edilizia di cui al paragrafo XIV.1.1 (autorizzazione la cui efficacia sia condizionata all'intervenuto positivo collaudo delle opere di urbanizzazione generale di cui al precedente punto VII.2 della presente premessa) che consenta, in continuità fisica con gli stabilimenti esistenti e in progetto, l'atterraggio e l'attuazione sugli Immobili Modula-Immobiltec di diritti edificatori, per una Scp massima di 4.000 (quattromila) mq, da trasferirsi dagli Immobili attualmente in proprietà Corradini-Colma (Immobili la proprietà di parte dei quali verrà acquistata da Modula-Immobiltec), all'esito dell'adempimento degli obblighi assunti con il Contratto Preliminare costituente Allegato C al presente Atto di Accordo;
- XIV.1.7** conferma dell'obbligo, assunto dal Proponente e da Corradini-Colma, al perfezionamento del trasferimento della proprietà delle aree e dei diritti edificatori di cui all'Allegato C al presente Atto di Accordo, alle condizioni e nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo e al Contratto Preliminare;
- XIV.1.8** sottoposizione dell'efficacia della autorizzazione di cui al precedente capoverso XIV.1.6 alla condizione risolutiva (con fissazione di un termine oltre il quale la stessa si considererà avverata) avente ad oggetto il mancato effettivo trasferimento della proprietà (o della disponibilità tramite leasing) delle aree e dei diritti edificatori di cui al precedente comma XIV.1.7 da Corradini-Colma a Immobiltec o a Modula o comunque a società del Gruppo System;
- XI.1.9** impegno di Corradini-Colma alla realizzazione, sull'area foglio 21



particelle 228 (parte) e 229, di un'area destinata a parcheggio (vedi Allegato H), area, di superficie pari a 2.174 (duemilacentosettantaquattro) mq., il cui assetto è rappresentato graficamente dall'elaborato costituente Allegato D al presente Atto di Accordo;

**XIV.1.10** impegno del Comune e di Corradini-Colma, una volta realizzata e collaudata l'opera di urbanizzazione di cui al precedente capoverso XIV.1.9, a perfezionare la permuta senza conguaglio dell'area medesima con parte dell'area foglio 21 mappale 282 in proprietà del Comune, per una superficie pari a 2.174 (duemilacentosettantaquattro) mq., parte graficamente individuata dalla planimetria che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato E";

**XIV.2** che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, nel rispetto delle competenze del Consiglio Comunale in relazione al procedimento di autorizzazione alla permuta e al procedimento di rilascio di permesso di costruire in deroga avviato ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15;

**TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO,  
TRA IL COMUNE DA UNA PRIMA PARTE, MODULA E IMMOBILTEC  
DA UNA SECONDA PARTE, COLMA E CORRADINI DA UNA TERZA  
PARTE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 11  
DELLA LEGGE 07.08.1990 N. 241 E COMUNQUE AI SENSI DI LEGGE,  
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Articolo A - Conferma delle premesse. Dichiarazione delle Parti.**

**A.1** Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

**A.2** Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto degli atti richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non ha partecipato. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità *ratione temporis* degli impegni rispettivamente assunti con detti atti, impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.

**A.3** Le Parti dichiarano, concordano e danno atto che Colma e Corradini intervengono al presente Atto di Accordo agli esclusivi e limitati fini di:

**A.3.1** confermare, anche nei confronti del Comune, la validità e l'efficacia delle obbligazioni, assunte nei confronti di Modula e Immobiltec tramite il Contratto Preliminare allegato per estratto al presente Atto di Accordo quale “Allegato C”, aventi ad oggetto il trasferimento della proprietà delle aree e dei diritti edificatori di cui ai punti XII.1 e XII.2 della sopraestesa premessa;

**A.3.2** assumere nei confronti del Comune obbligazioni aventi ad oggetto la realizzazione di parcheggio pubblico sulle aree censite al foglio 21 particelle 228 (parte) e 229, previa demolizione dei fabbricati diruti sulle stesse insistenti, e la successiva permuta con la parte dell'area foglio 21 particella 282 in proprietà del Comune graficamente individuata dall'Allegato E al presente Atto di Accordo, permuta alla quale anche il Comune si obbliga mediante il presente Atto di Accordo;

**A.3.3** sottoporre al Comune l'idea progettuale dell'intervento previsto sulle aree di cui ai paragrafi (II) e (III) della premessa del presente Atto di Accordo, al fine di ottenere assenso, per quanto di competenza, agli interventi prefigurati dallo studio di fattibilità costituente “Allegato B” al presente Atto di Accordo.

Le Parti, conseguentemente, dichiarano, concordano e danno atto che Colma e

Corradini sono estranee ad ogni e qualsivoglia pattuizione, intesa o impegno contenuto nel presente Atto di Accordo diverso da quelli sinteticamente riassunti ai precedenti capoversi da A.3.1 a A.3.3, essendo detti diversi impegni, pattuizioni e intese validi, efficaci e vincolanti esclusivamente tra Modula e Immobiltec da una parte, il Comune dall'altra. Restano salve le conseguenze inerenti l'esecuzione in forma specifica, risolutive o indennitarie derivanti dall'eventuale inadempimento o tardivo adempimento da parte di Colma e Corradini alle obbligazioni assunte mediante il Contratto Preliminare di cui ai punti XII.1 e XII.2 della sopraestesa premessa, ovvero mediante il successivo articolo D.

**Articolo B – Contratto Preliminare per la cessione di diritti edificatori a valere tra Colma e Corradini da una parte, Modula e Immobiltec dell'altra parte. Impegni inerenti l'adempimento di obbligazioni precedentemente assunte. Approvazione da parte del Comune dello studio di fattibilità dell'intervento sull'area Corradini-Colma.**

**B.1** Colma e Corradini da una parte, Immobiltec e Modula dall'altra parte, confermando quanto riportato dalla premessa del presente Atto di Accordo, dichiarano e danno atto:

**B.1.1** che Colma è proprietaria delle aree catastalmente censite al foglio 21 particelle 7, 8, 13, 226, 228, 229, 292 e 285 mentre Corradini è locataria, nell'ambito di un rapporto di leasing finanziario con Credemleasing s.p.a., dell'area foglio 21 mappale 227, aree, per quanto attiene le particelle 226, 227, 292 e 285, già comprese nel comparto di Piano Particolareggiato "ex Globo", interamente attuato per ciò che riguarda la realizzazione delle opere e la cessione delle aree di urbanizzazione;

**B.1.2** che le aree di cui al precedente capoverso B.1.1 esprimono una potenzialità edificatoria complessiva pari a 9.843 (novemilaottocentoquarantatre) mq;

**B.1.3** che Colma e Corradini non sono interessate alla attuazione dell'intera potenzialità edificatoria di cui al precedente comma B.1.2;

**B.1.4** che Immobiltec e Modula, anche disgiuntamente tra loro, sono interessate ad acquistare da Colma e, se del caso, da Corradini e da Credem leasing, per sé o per persona da nominare, così come rappresentato nell'Allegato B: (i) la proprietà di parte delle aree censite alle particelle 7, 8 e 13 del foglio 21 di cui al capoverso B.1.1, per una superficie complessiva pari a circa 4.540 (quattromilacinquecentoquaranta) mq., aree nel seguito indicate, unitamente a quella di cui al successivo romanino (ii), come “*Aree*”; (ii) la proprietà di parte del terreno foglio 21 particella 282, per una superficie pari a circa 25 (venticinque) mq., una volta che questa sia stata permutata da Colma e Corradini con il Comune; (iii) la proprietà di parte dei diritti edificatori di cui al capoverso B.1.2, per una quantità (comprensiva della potenzialità edificatoria propria delle Aree) complessivamente pari a mq 4.000 (quattromila) di Scp, al fine di trasferirli e attuarli all'interno degli Immobili Modula-Immobiltec, diritti edificatori generati, per una quantità di Scp pari a 2.724 (duemilasettecentoventiquattro) mq., dalle aree oggetto di acquisto di cui al precedente romanino (i), per la residua quantità, pari a 1.276 (milleduecentosettantasei) mq. di Scp, da aree, tra quelle di cui ai paragrafi (II) e (III) della sopraesposta premessa, che residueranno in proprietà di Corradini-Colma e che verranno a tal fine asservite, nel limite della quantità di Scp corrispondente, pari a 882 mq., alla inedificabilità, con atto trascritto nei registri immobiliari (potenzialità edificatoria per 4.000 mq. di Scp nel seguito del presente Atto di Accordo indicata come “*Diritti Edificatori*”);

**B.1.5** che Colma e Corradini si sono dichiarate disponibili a vendere a Immobiltec e Modula la proprietà delle Aree e dei Diritti Edificatori di cui al precedente capoverso B.1.4, asservendo conseguentemente le residue aree di cui al precedente capoverso B.1.1 alla parziale inedificabilità, nel

limite di 1.276 mq. di Scp, corrispondente alla quota di sola potenzialità edificatoria della quale avranno trasferito la proprietà;

**B.1.6** che le Parti hanno già definito e determinato tra loro, mediante il Contratto Preliminare che per estratto si allega al presente Atto di Accordo quale “Allegato C”, il corrispettivo delle Aree e dei Diritti Edificatori nonché le condizioni principali pattuite per le vendite di cui ai precedenti capoversi;

**B.1.7** che è pertanto intenzione di Colma e Corradini da una parte, Immobiltec e Modula dall'altra parte, confermare tra loro la validità e l'efficacia del Contratto Preliminare, impegnandosi nei confronti del Comune a rispettare gli obblighi inerenti la vendita delle Aree e dei Diritti Edificatori di cui al medesimo Contratto Preliminare.

**B.2** Colma e Corradini da una parte, Immobiltec e Modula dall'altra parte, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo e alle condizioni tutte in esso previste, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, confermano gli obblighi rispettivamente assunti mediante il Contratto Preliminare, obbligandosi, anche nei confronti del Comune, a darvi adempimento nei termini e in conformità a quanto ivi pattuito. Per l'effetto, Colma e Corradini sono obbligate a vendere a Immobiltec e Modula, che sono obbligate, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad acquistare, anche disgiuntamente o nominando un terzo, la proprietà delle Aree e dei Diritti Edificatori, questi ultimi per una quantità complessivamente pari a 4.000 (quattromila) mq di Scp al fine di realizzare, all'interno degli Immobili Modula-Immobiltec, l'ampliamento il cui assetto di massima è graficamente rappresentato dagli elaborati dell'Allegato A al presente Atto di Accordo, secondo quanto disciplinato al successivo articolo C del medesimo Atto di Accordo.

**B.3** Il corrispettivo e le condizioni tutte per la cessione delle Aree e dei Diritti Edificatori sono stati definiti dalle Parti mediante il Contratto Preliminare, atto al quale si rinvia integralmente.

- B.4** Il contratto di vendita della proprietà delle Aree e dei Diritti Edificatori di cui al Contratto Preliminare verrà stipulato entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui al successivo comma B.7, con la sola eccezione della vendita di parte dell'area foglio 21 particella 282, vendita che verrà perfezionata entro il termine di giorni 30 decorrente dalla data in cui si sarà perfezionata la permuta di cui al comma D.9 del successivo articolo D.
- B.5** Colma, Corradini, Immobiltec e Modula, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune, a porre in essere ogni e qualsiasi atto che sia in loro potere e nella loro disponibilità affinché il Contratto Preliminare abbia adempimento e la proprietà delle Aree e dei Diritti Edificatori venga trasferita a Immobiltec o a Modula, o a entrambe o a un terzo da loro indicato, ivi compreso l'esercizio di azione ai sensi dell'articolo 2932 codice civile per il caso in cui una delle parti si rendesse inadempiente alle obbligazioni assunte con il medesimo Contratto Preliminare.
- B.6** Colma e Corradini, in qualità di proprietarie o comunque di locatarie delle Aree e dei Diritti Edificatori di cui ai capoversi da B.1 a B.4 del presente articolo B, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo confermano e dichiarano di avere, con separato atto che con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo ad ogni effetto si conferma, attribuito e trasferito, anche disgiuntamente, a Immobiltec e a Modula, che hanno accettato, per sé e comunque per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, la legittimazione a presentare, considerando in essi anche i Diritti Edificatori, gli atti necessari alla attivazione, alla conduzione e alla conclusione del procedimento amministrativo di cui al successivo articolo C. Il Comune prende atto di quanto dichiarato da Colma, Corradini, Immobiltec e Modula tramite il presente comma B.6 e conferma ad ogni effetto di ritenere detta pattuizione, confermata dalla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, titolo sufficiente per la attivazione, conduzione e conclusione del procedimento di cui al successivo

articolo C considerando in esso la presenza dei Diritti Edificatori. Resta in ogni caso ferma la facoltà per Immobiltec, Modula, Colma e Corradini di optare per diverse modalità di attivazione e conduzione del procedimento di cui al successivo articolo C nelle more della stipula dell'atto di vendita dei Diritti Edificatori di cui al presente articolo B.

**B.7** L'efficacia della obbligazione di trasferimento della proprietà dei Diritti Edificatori e delle Aree di cui al presente articolo B è sospensivamente condizionata, ai sensi dell'articolo 1353 codice civile, alla assunzione di efficacia della deliberazione di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga in favore di Immobiltec, di Modula o di entrambe, ai sensi del successivo articolo C del presente Atto di Accordo nonché dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15.

**B.8** Le Parti danno atto che lo Studio di Fattibilità costituente “Allegato B” al presente Atto di Accordo, avente ad oggetto l’idea progettuale dell’intervento previsto sulle aree di cui ai paragrafi (II) e (III) della sopraestesa premessa, è stato sottoposto al Comune e, per esso, al Consiglio Comunale, che, per quanto di competenza, lo ha approvato in uno con l’approvazione del presente Atto di Accordo, reputandolo compatibile con l’assetto edilizio del sito nonché coerente con gli obiettivi definiti dalla premessa del presente Atto di Accordo, con le esigenze di riqualificazione, rigenerazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio, con la salvaguardia e lo sviluppo dell’insediamento produttivo esistente in un contesto di tutela ambientale e territoriale.

**Articolo C - Impegni assunti dal Proponente e dal Comune in ordine al procedimento di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga.**

**C.1** Il Comune e il Proponente dichiarano e danno atto che il Proponente, in data 13/12/2018 al n.        prot., ha depositato, presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune, richiesta di avvio dell'iter procedimentale per il rilascio, tramite autorizzazione unica, di permesso di costruire in deroga, richiesta completa di ogni elaborato previsto dalla vigente disciplina normativa regionale e

dai vigenti strumenti di pianificazione e regolamentari, al fine di consentire al Consiglio Comunale di deliberare in ordine alla autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga per gli interventi da attuarsi sulla base della medesima richiesta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15.

**C.2** La richiesta di cui al comma C.1, in uno con i suoi elaborati costitutivi, preliminarmente allo sviluppo, da parte del Settore Pianificazione Territoriale, della attività istruttoria sotto il profilo edilizio, è stata sottoposta al Consiglio Comunale che ha autorizzato, per mezzo e alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, il rilascio del permesso di costruire in deroga per l'esecuzione dell'intervento, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15. Il Consiglio Comunale nell'autorizzare il rilascio del permesso di costruire in deroga, ha approvato, nelle sue linee essenziali, il progetto (Allegato A) costituito dagli elaborati allegati alla richiesta di rilascio del permesso (nel seguito, "*Progetto*") reputandolo compatibile con l'assetto edilizio del sito nonché coerente con gli obiettivi definiti dalla premessa del presente Atto di Accordo, con le esigenze di riqualificazione, rigenerazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio, con la salvaguardia e lo sviluppo dell'insediamento produttivo esistente. Il Comune, per mezzo della deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente Atto di Accordo, dichiara e dà atto, in forza delle considerazioni di cui alla sopraestesa premessa, che nell'intervento prefigurato dal Progetto ricorrono i requisiti tutti di cui alle disposizioni normative richiamate al paragrafo (XIII) della sopraestesa premessa e che, di conseguenza, sono sussistenti i presupposti normativi per la positiva conclusione del procedimento, per la parte di competenza del Consiglio Comunale, avente ad oggetto la autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga per l'esecuzione dell'intervento definito dalla richiesta di cui al precedente comma C.1, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15.

**C.3** L'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale al rilascio del permesso di



costruire in deroga di cui al precedente comma C.2 approvata con la deliberazione che approva il presente Atto di Accordo, ha ad oggetto l'autorizzazione al trasferimento e alla successiva attuazione all'interno degli Immobili Modula-Immobiltec di cui al paragrafo (I) della sopraestesa premessa, in deroga ai parametri di densità edilizia previsti dai vigenti strumenti urbanistici, dei Diritti Edificatori, per una quantità non superiore a mq. 4.000 (quattromila) di Scp, di cui al comma B.2 del precedente articolo B, Diritti Edificatori generati dagli Immobili Corradini-Colma di cui al capoverso B.1.1 del comma B.1 del precedente articolo B. Resta in ogni caso fermo che, con la deliberazione di Consiglio Comunale che approva il presente Atto di Accordo, il Comune autorizza, alle condizioni tutte di cui al medesimo Atto di Accordo, ogni e qualsiasi deroga alla disciplina dei vigenti strumenti urbanistici che sia necessaria per la realizzazione dell'intervento in conformità agli elaborati di cui al precedente comma C.1, nei limiti definiti dall'articolo 20 comma 2 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 per quanto attiene gli oggetti di possibile deroga. L'autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga per l'intervento di cui al Progetto sarà efficace a far data dall'intervenuto collaudo delle opere di urbanizzazione generale di cui al punto VII.2 del paragrafo VII della premessa realizzate sugli Immobili Modula-Immobiltec, collaudo che determinerà, ai sensi dell'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione del RUE, la classificazione urbanistica della totalità dei medesimi Immobili Modula-Immobiltec all'interno degli *"Ambiti Specializzati per attività produttive consolidati"*. Nel caso in cui detto collaudo, per cause riconducibili al Proponente, non intervenga entro il termine di mesi 12 (dodici) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga di cui al precedente comma C.2 dovrà intendersi ad ogni effetto revocata ad estinta. In questa ipotesi è comunque fatta salva per il Proponente la possibilità di presentare successivamente nuova richiesta di rilascio di autorizzazione in deroga per la attuazione del Progetto.

**C.4** Il Comune, in virtù della deliberazione di approvazione del testo del presente Atto

di Accordo autorizza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, il rilascio di permesso di costruire in deroga in relazione ai parametri edilizi di cui al precedente comma C.3. Resta inteso e confermato che, sino al momento della stipulazione del presente Atto di Accordo, l'efficacia della delibera di Consiglio Comunale che ne ha approvato il testo, autorizzando il rilascio di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, è ad ogni effetto sospesa e improduttiva di effetti diversi dalla autorizzazione alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo e dalla possibilità per il Settore competente di procedere nella attività istruttoria in ordine alla richiesta di cui al precedente comma C.1. Resta ferma l'ulteriore condizione sospensiva di cui all'ultima parte del precedente comma C.3.

- C.5** L'efficacia della autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga di cui al presente articolo C è sospensivamente condizionata alla stipula del presente Atto di Accordo da parte del Comune, del Proponente, di Corradini e Colma. Avveratasi detta condizione sospensiva, il Comune darà corso agli adempimenti di cui al comma C.6 del presente articolo C e, in ipotesi di positivo esito dell'esame istruttorio, una volta che si sia avverata anche la condizione sospensiva di cui all'ultima parte del comma C.3, provvederà al rilascio, tramite Autorizzazione Unica, del permesso di costruire in deroga. Nel caso in cui, una volta determinatesi le condizioni per il rilascio del permesso di costruire tramite Autorizzazione Unica, non fosse stato ancora perfezionato il trasferimento dei Diritti Edificatori di cui al Contratto Preliminare, il Comune rilascerà comunque al Proponente, tramite Autorizzazione Unica, il permesso di costruire di cui al successivo comma C.6, avendone il Proponente titolo in forza di quanto previsto dal Contratto Preliminare e dal presente Atto di Accordo, concordando e condividendo le Parti tutte del presente Atto di Accordo che l'efficacia di detta Autorizzazione Unica sia esplicitamente condizionata, con clausola da riportare nel testo della medesima Autorizzazione Unica, al permanere dell'efficacia del

presente Atto di Accordo, presupposto essenziale per il suo rilascio. Le Parti concordano e condividono che il presente Atto di Accordo sia risolutivamente condizionato all'avveramento della seguente condizione: mancato trasferimento, entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo, della proprietà dei Diritti Edificatori da Corradini-Colma (o dai loro aventi causa) in favore di Modula o di Immobiltec o di entrambe (o in favore di aventi causa da Immobiltec o da Modula, anche in relazione alla stipula di contratto di leasing), in esecuzione del Contratto Preliminare. Nel caso in cui dovesse avverarsi la predetta condizione risolutiva, dalla risoluzione e dalla conseguente perdita di efficacia dell'Atto di Accordo deriverà l'immediato e automatico venir meno dell'efficacia della Autorizzazione Unica di cui al presente comma C.5, con ogni ulteriore conseguenza del caso e di legge. Modula, Immobiltec, Corradini e Colma dichiarano e danno atto di avere piena contezza di quanto pattuito al presente comma C.5 e delle conseguenze che potrebbero derivare dall'avveramento della condizione risolutiva, manlevando sin d'ora il Comune da ogni e qualsiasi richiesta di carattere risarcitorio o indennitario conseguente all'eventuale risoluzione del presente Atto di Accordo per effetto dell'avverarsi della condizione risolutiva di cui sopra, dando atto esse Modula, Immobiltec, Corradini e Colma che l'avverarsi o meno della predetta condizione risolutiva dipende esclusivamente da atti, fatti o condotte mai e in alcun caso ascrivibili, direttamente o indirettamente, al Comune.

- C.6** Una volta che sia stato sottoscritto il presente Atto di Accordo il Comune, per mezzo dello Sportello Unico per le Attività Produttive, verificata la effettiva conformità degli elaborati di cui al sopraesteso comma C.1 alle disposizioni del presente Atto di Accordo nonché, per gli aspetti non definiti dall'Atto di Accordo, alla disciplina normativa e agli strumenti di pianificazione urbanistica generale vigenti, si impegna a proseguire l'iter procedimentale per il rilascio, tramite Autorizzazione Unica, del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, e, esperita la necessaria istruttoria ed

acquisiti i pareri, le autorizzazioni e i nulla osta cui è normativamente subordinato il rilascio di titolo abilitativo, ad assumere il relativo e conseguente provvedimento di competenza, previa verifica dell'essersi avverata, a quella data, la condizione sospensiva di cui all'ultima parte del precedente comma C.3. In caso di mancato avveramento a quella data della predetta condizione sospensiva, il rilascio del titolo sarà posticipato a momento immediatamente successivo all'avverarsi della condizione stessa. Il Comune, si impegna, compatibilmente con le concorrenti esigenze di ufficio, a porre in essere gli adempimenti e gli atti di cui al presente comma C.6 con la massima sollecitudine nonché a concludere il procedimento entro il termine di legge. Resta fermo, oltre a quanto previsto dal comma C.3, quanto previsto dall'ultima parte del comma C.5 del presente articolo C per l'ipotesi in cui, avveratasi la condizione per il rilascio del titolo, il trasferimento di proprietà di cui al Contratto Preliminare non fosse ancora perfezionato. Le Parti danno atto che il titolo abilitativo in deroga di cui al presente articolo C assentirà l'esecuzione di un intervento diretto, con la conseguente necessità per il Proponente di provvedere alla integrale corresponsione del contributo di costruzione di cui all'articolo 29 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, commisurato e quantificato in relazione alle caratteristiche dell'intervento a tal fine rilevanti.

**Articolo D - Obbligo di realizzazione diretta, a propria cura e spese di opera, costituente dotazione territoriale, assunto da Corradini e Colma. Obbligazioni inerenti la permuta di beni immobili. Opere di mitigazione**

**D.1** Corradini e Colma (nel seguito del presente articolo D indicati anche congiuntamente come "*Esecutore*") si obbligano nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ad eseguire e completare, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica e in assenza di vizi o difetti, integralmente a propria cura e spese, per un importo complessivo, da quadro economico, non superiore ad euro 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), al netto degli oneri fiscali, la progettazione di fattibilità tecnica ed

economica, definitiva ed esecutiva, in un unico livello ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 50/2016, di cui al successivo comma D2 nonché, sulla base di detta progettazione, i lavori per la esecuzione di un'area di parcheggio pubblico di urbanizzazione primaria da allocarsi in adiacenza alla via San Lorenzo (strada Provinciale 51) sui terreni censiti al foglio 21 particelle 228 (parte) e 229, per una superficie complessivamente pari a 2.174 (duemilacentosettantaquattro) mq., in conformità allo Studio di fattibilità che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato D", area di parcheggio costituente dotazione territoriale, il tutto in conformità alle disposizioni del presente Atto di Accordo e alle vigenti normative di legge e regolamentari, nessuna esclusa.

**D.2** La determinazione dell'oggetto della obbligazione assunta dall'Esecutore di cui al sopraesteso comma D1 è rimessa, anche ai sensi dell'articolo 1349 c.c., al Comune. L'Esecutore, onde consentire al Comune l'esercizio del potere di determinazione di cui al presente comma D2, provvederà, a propria cura ed integralmente a proprie spese, nel limite di cui al sopraesteso comma D1, alla elaborazione e redazione, sviluppando e integrando lo Studio di Fattibilità costituente "Allegato D" al presente Atto di Accordo, del progetto di fattibilità tecnica ed economica, definitivo ed esecutivo, in un unico livello, del parcheggio pubblico. Il progetto dovrà essere conforme ai requisiti previsti dall'articolo 23 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 e dovrà indicare, tramite adeguato cronoprogramma, i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori.

**D.3** Il progetto di cui al precedente comma D.2 dovrà essere trasmesso dall'Esecutore al Comune per la approvazione entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo. Il Comune provvederà alla approvazione del progetto in conformità e nei tempi previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. Avrà facoltà di richiedere all'Esecutore le modifiche e le integrazioni al progetto che si renderanno opportune o necessarie per la sua approvazione. Ad approvazione intervenuta, il Comune provvederà a trasmettere tempestivamente all'Esecutore copia della relativa delibera onde

consentirgli di sviluppare le ulteriori attività poste a suo carico dal presente Atto di Accordo. L'Esecutore si munirà di titolo abilitativo per la realizzazione dell'opera di cui al Progetto approvato e, ottenutolo, darà corso alle attività di cui ai commi successivi.

**D.4** I lavori di esecuzione dell'opera costituente dotazione territoriale (parcheggio pubblico P1) di cui ai sopraestesi comma da D.1 a D.3 dovranno essere iniziati entro 60 giorni dalla data di approvazione del progetto di cui al comma D.3 ed ultimati dall'Esecutore e le opere essere messe a disposizione per le verifiche da parte dei tecnici incaricati dal Comune, funzionali al rilascio del certificato di regolare esecuzione, entro il termine di giorni 120 (centoventi) decorrente dalla data di inizio dei lavori (si veda l'Allegato H). Il Comune e l'Esecutore danno atto e dichiarano che l'opera di cui al presente articolo D, in quanto dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti, rientra nella fattispecie di cui all'articolo 16 comma 2 bis del d.p.r. 06 giugno 2001 n. 380 (*"nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163"*) e che, conseguentemente, l'Esecutore, nell'individuazione dell'operatore economico al quale demandare l'esecuzione dell'opera, non sarà vincolato alle disposizioni del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50.

**D.5** Sono a carico dell'Esecutore, fermo restando quanto previsto ai sopraestesi comma da D.1 a D.3 e a mero titolo esemplificativo, in qualità di esecutore di lavori di costruzione di opere costituenti dotazione territoriale:

- la conduzione personale dei lavori o a mezzo di persona fisica o giuridica nominata responsabile del cantiere, ed esecutore dei lavori, in modo che siano soddisfatte la rispondenza delle opere al progetto e al presente atto

convenzionale nonché la totale osservanza delle norme sulle qualità dei materiali e sull'esecuzione;

- il controllo sulla corresponsione, da parte dell'impresa incaricata dell'esecuzione delle opere, ai propri dipendenti delle retribuzioni dovute e l'attuazione nei loro confronti di tutte le assistenze, assicurazioni e previdenze secondo le norme di legge e dei contratti collettivi di lavoro; a tal fine, ferma restando la sua responsabilità in qualità di Committente dei lavori, l'Esecutore acquisirà dall'impresa incaricata dell'esecuzione delle opere tutte le dichiarazioni e certificazioni previste dall'articolo 90 del d.lgs. 09 aprile 2008 n. 81 e comunque dalla vigente disciplina normativa nonché tutte le ulteriori garanzie e dichiarazioni che riterrà opportune in relazione all'adempimento da parte dell'impresa degli obblighi di cui al presente capoverso;
- le opere provvisorie occorrenti per le costruzioni, quali steccati e baracche per il deposito di materiali, nell'integrale rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni;
- la responsabilità per danni causati a dipendenti dell'impresa incaricata a terze persone o cose per fatto o colpa propria o dei propri addetti o degli addetti dell'impresa esecutrice ed il pagamento degli eventuali indennizzi;
- le competenze del Direttore dei Lavori e degli eventuali Direttore di cantiere e Assistente capo-cantiere;
- le attrezzature e mezzi d'opera occorrenti per l'esecuzione dei lavori ad essa affidati, nonché gli strumenti necessari per i tracciamenti rilievi, misurazioni e controlli dei lavori stessi;
- la sorveglianza e custodia del cantiere, ivi compresi tutti i materiali installati e quelli immagazzinati, fino al trasferimento della proprietà dell'immobile a lavori ultimati;
- gli allacciamenti provvisori per i servizi di energia elettrica, gas, telefono e fognatura per il cantiere;

- la responsabilità contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas e del fulmine per le attrezzature del cantiere, per i materiali e piè d'opera destinati alla costruzione e per le opere eseguite o in corso di esecuzione fino al trasferimento della proprietà dell'opera;
- lo sgombero della attrezzatura, dei detriti, dei materiali residui e di quanto altro non utilizzato nelle opere di esecuzione del fabbricato;
- la gratuita manutenzione di tutte le opere fino al trasferimento definitivo della loro proprietà al Comune ed il ripristino di quanto fosse stato danneggiato;
- la dichiarazione congiunta con il progettista ed il direttore lavori circa la rispondenza dei lavori eseguiti al progetto;
- le garanzie per l'eliminazione di eventuali difformità e vizi dell'opera tempestivamente denunciati dal Comune.

**D.6** Le parti danno atto e dichiarano che l'opera di cui al sopraesteso comma da D.1 a D.5 costituisce dotazione territoriale e che la stessa rientra nella categoria delle opere di urbanizzazione generale di cui all'articolo 32 comma 1 lettera h) della legge regionale 15/2013, eseguite da privati in attuazione di strumenti urbanistici e, conseguentemente, fruirà dell'esonero dal contributo di costruzione di cui al medesimo articolo 32 legge regionale 15/2013.

**D.7** Nel corso dell'esecuzione dell'opera i tecnici incaricati dal Comune avranno facoltà di accedere al cantiere e prendere visione delle modalità di esecuzione dell'opera. Ogni rilievo che i predetti tecnici ritenessero necessario o opportuno sollevare dovrà essere comunicato esclusivamente al Direttore dei Lavori il quale, ove ritenga fondato il rilievo, assumerà i provvedimenti conseguenti.

**D.8** Il costo per la esecuzione dell'opera costituente dotazione territoriale di cui ai sopraestesi comma da D.1 a D.3 sarà sostenuto integralmente dall'Esecutore e rimarrà definitivamente a suo carico. Pertanto il Comune non va né andrà in ogni caso debitore, nei confronti dell'Esecutore, di alcuna somma a titolo di corrispettivo per i lavori eseguiti dall'Esecutore in conformità a quanto previsto



dal presente articolo D, dando atto le parti che l'assunzione dei costi predetti da parte dell'Esecutore è determinata dal contenuto del presente Atto di Accordo le cui disposizioni sono liberamente accettate dall'Esecutore con la sua stipulazione, contenuto che si pone in rapporto sinallagmatico rispetto alla esecuzione dei lavori di cui al medesimo articolo D.

**D.9** Il Comune e l'Esecutore si obbligano l'uno nei confronti dell'altro, una volta rilasciato il certificato di regolare esecuzione dei lavori di cui ai comma precedenti, a permutare, senza conguaglio alcuno, la dotazione realizzata dall'Esecutore sulle aree censite al foglio 21 particelle 228 (parte) e 229 e la relativa area di sedime con la dotazione e la relativa area di sedime in proprietà del Comune insistente su una parte del terreno foglio 21 particella 282 di superficie pari a 2.174 (duemilacentosettantaquattro) mq., così come graficamente individuate tramite gli elaborati planimetrici quotati allegati al presente Atto di Accordo a costituirne Allegato D e Allegato E. Il Contratto di permuta senza conguaglio dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori di cui ai commi precedenti. La permuta avverrà nello stato di fatto in cui le aree si troveranno al momento della stipula del contratto di permuta. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente comma D.9 trovano applicazione le disposizioni del codice civile in materia di permuta immobiliare. La delibera di Consiglio Comunale che approva il presente Atto di Accordo autorizza, ad ogni effetto, la permuta immobiliare di cui al presente comma D.9, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 42 del d.lgs. n.267/2000 smi (si veda l'Allegato H).

**D.10** In riferimento all'intervento B del lotto A (Allegato B), al fine di conseguire e realizzare quanto previsto dallo studio di fattibilità, in merito alle opere di mitigazione degli impatti ambientali dell'intervento, l'Esecutore s'impegna ad iniziare i lavori entro 90 giorni a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto (con la disponibilità delle aree oggetto di permuta) ed ultimare le opere previste entro 120 giorni dall'inizio dei lavori, presentando quanto necessario per ottenere

l'autorizzazione all'esecuzione dell'intervento di sistemazione dell'intera area comprendente le opere di mitigazione.

**Articolo E - Impegni assunti da Modula e Immobiltec inerenti il perseguimento, nella progettazione, di linee guida ispirate alla disciplina delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.**

- E.1** Il Comune individua, quali linee guida da osservarsi nella progettazione dell'intervento edificatorio in ulteriore ampliamento da attuarsi all'interno degli Immobili Modula - Immobiltec (fermo restando che la applicazione di dette linee guida non comporterà in alcun caso obbligo di realizzazione e gestione di un'Area Ecologicamente Attrezzata avente le caratteristiche di cui alla deliberazione della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 13.06.2007 n. 118, essendo volontà delle Parti che le stesse rappresentino esclusivamente indicazioni da osservarsi nella progettazione della infrastrutturazione dell'area), i criteri e i requisiti fondamentali indicati dalla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e esplicitati al punto 4 della deliberazione della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 13 giugno 2007 n. 118, nella prospettiva di dotare l'area medesima di infrastrutture, servizi e sistemi nonché delle reti potenzialmente coerenti e congrui rispetto a quelli previsti per le Aree ecologicamente attrezzate, infrastrutture, servizi, sistemi e reti che verranno in concreto individuati all'esito di una verifica esperita in contraddittorio con i funzionari del Settore Pianificazione Territoriale del Comune nel corso dell'istruttoria di cui al successivo comma E.6.
- E.2** Il Proponente dichiara di prendere atto e di assentire sin d'ora alle indicazioni programmatiche e operative di cui al comma E.1, ritiene di avere ottemperato, mediante la progettazione di cui al comma C.1 del precedente articolo C, alle linee guida di cui al presente articolo E, assume gli impegni e le indicazioni derivanti dal presente Atto di Accordo e comunque derivanti dalle sopra richiamate disposizioni normative e regolamentari impegnandosi altresì ad apportare le integrazioni o le modifiche alla progettazione di cui al predetto comma C.1 che si rivelassero necessarie od opportune nel corso dell'istruttoria volta al rilascio del

titolo abilitativo, affinché la progettazione dell'intervento da attuare nell'area di cui al comma C.1 del sopraesteso articolo C sia finalisticamente orientata alla realizzazione un sistema di infrastrutture, servizi, sistemazione reti in grado di garantire la tutela dell'ambiente e di perseguire l'eco-efficienza.

**E.3** Il Proponente dichiara di avere utilizzato quali linee guida della progettazione dell'intervento di cui al sopraesteso comma E.1, fatta salva la verifica dei contenuti in contraddittorio con i funzionari competenti del Settore Pianificazione Territoriale del Comune nella fase istruttoria del procedimento di cui al successivo comma E.6, i criteri e i requisiti fondamentali indicati dal punto 4.1 del paragrafo 4 della deliberazione della Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna 13.06.2007 n. 118 per quanto attiene il sistema fognario e depurativo, il sistema di approvvigionamento idrico, il sistema di approvvigionamento energetico, il sistema di gestione di rifiuti, le reti tecnologiche e le telecomunicazioni, le dotazioni ecologico - ambientali, recependo in sede di progettazione e attuazione le seguenti linee guida, fermo restando il recepimento delle ulteriori indicazioni che potranno essere concordate nella fase istruttoria di cui al successivo comma E.6:

**E.3.a** l'area verrà dotata di reti fognarie separate per le acque bianche e nere; la rete di scarico delle acque nere sarà direttamente collegata alla rete fognaria comunale e, tramite questa, all'impianto di trattamento comunale, le acque bianche raccolte nelle aree cortilive e dalle coperture saranno fatte defluire nei corpi ricettori esistenti;

**E.3.b** il fabbisogno energetico degli impianti produttivi potrà essere soddisfatto delle reti e dagli impianti di distribuzione presenti in zona (energia elettrica e metano);

**E.3.c** il fabbisogno idrico sarà garantito dalle reti e dai sistemi di approvvigionamento esistenti, mantenendone sostanzialmente inalterato l'impiego in considerazione dell'esiguità delle quantità previste in utilizzo per le nuove funzioni da insediare;

- E.3.d** l'accessibilità all'area avverrà tramite gli ingressi previsti sulla viabilità principale (Via San Lorenzo);
- E.3.e** lo smaltimento e la raccolta dei rifiuti avverrà tramite raccolta differenziata da effettuarsi tramite aziende autorizzate al recupero ed al riciclo nonché tramite il soggetto gestore del servizio;
- E.3.f** sono state approfondite le previsioni di opere di mitigazione degli impianti sul paesaggio e di protezione dall'inquinamento acustico, riducendo, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione dei suoli;
- E.3.g** in particolare sono state approfondite specifiche opere di mitigazione ambientale e paesaggistica sul lato est dell'area di intervento avendo a riguardo le specificità dell'area e degli immobili censiti alle particelle 191 e 12 del foglio 21.
- E.4** Il Proponente si impegna, per sé e per i propri aventi causa, nella elaborazione della progettazione e nella successiva gestione dello stabilimento insediato, ivi compresa la parte attualmente esistente, ad ispirare le proprie condotte ai principi e ai criteri tempo per tempo definiti dalla disciplina normativa e regolamentare per le Aree ecologicamente attrezzate (fermo restando che non sussisterà in alcun caso obbligo di realizzazione di un Area Ecologicamente Attrezzata all'interno del comparto) e comunque ai seguenti principi di corretta gestione ambientale:
- E.4.a** contenimento dell'inquinamento con le migliori tecniche disponibili, applicando, nei casi previsti dalla Direttiva 96/61/CE del 24.09.1996 del Consiglio e secondo quanto definito dalla normativa tempo per tempo vigente, le migliori tecniche disponibili;
- E.4.b** recupero dei rifiuti ovvero, ove ciò sia tecnicamente ed economicamente impossibile, eliminazione degli stessi evitandone e riducendone l'impatto sull'ambiente, in conformità a quanto definito dalla Direttiva 75/442/CEE del 15.07.1975 del Consiglio e dal d.lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dalla normativa tempo per tempo vigente in materia;

**E.4.c** massima efficienza nell'utilizzo dell'energia;

**E.4.d** prevenzione degli incidenti e limitazione delle conseguenze.

**E.5** Il Proponente si impegna, per sé e per i propri aventi causa, a perseguire l'obiettivo di una sostanziale riduzione delle emissioni di CO2 dirette ed indirette del nuovo stabilimento, in particolare attraverso l'adozione di misure orientate al risparmio energetico e alla ottimizzazione produttiva. Le misure compensative la cui adozione il Proponente si impegna a valutare, in sede di elaborazione dei progetti per l'attuazione dell'intervento, verificandone l'impatto economico e di occupazione dei suoli che ne deriverà, dovranno essere ispirate, tra il resto e salva ogni ulteriore e migliore indicazione che dovesse scaturire dal confronto con i funzionari del Settore Pianificazione Territoriale del Comune da esperire nella fase istruttoria di cui al successivo comma E6, in sede istruttoria, ai seguenti criteri:

**E.5.a** incremento della piantumazione vegetale;

**E.5.b** acquisto di energia elettrica da fonti rinnovabili;

**E.5.c** riduzione delle emissioni mediante l'utilizzo di impianti efficienti che comportino minori consumi;

**E.5.d** valutazione in ordine alla concreta compatibilità e fattibilità della adozione di misure di isolamento termico dell'edificio, quali, a mero titolo esemplificativo, l'utilizzo del "tetto verde" come finitura della copertura del fabbricato;

**E.5.e** individuazione di possibili azioni positive volte a promuovere l'ottimizzazione nell'uso dei mezzi di trasporto, anche mediante l'agevolazione dell'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico o il potenziamento dei sistemi di utilizzo condiviso dei mezzi privati.

**E.6** Nel corso della istruttoria inerente la richiesta di rilascio di titolo abilitativo in deroga di cui al comma C.1 del precedente articolo C., saranno attuati momenti di confronto tra il Proponente e tecnici del IV Settore volti ad individuare le infrastrutture, i servizi e i sistemi di cui dovrà essere dotata l'area di cui al sopraesteso comma E.1 per ottemperare alle linee guida e alle indicazioni

programmatiche di cui al presente articolo E. La fase istruttoria e di confronto dovrà essere completata nel termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo e dovrà condurre alla individuazione dei contenuti da trasfondere negli elaborati progettuali dell'intervento laddove non fossero in essi già declinati.

- E.7** Il Proponente si impegna, per se e per i propri aventi causa, nella fase gestionale successiva alla attuazione dell'intervento di cui al sopraesteso comma E5, a perseguire costantemente l'impegno al contenimento delle emissioni dirette ed indirette di CO2 attraverso l'adozione di misure coerenti con quanto verrà tempo per tempo definito dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari per le Aree ecologicamente attrezzate.

**Articolo F - Impegni assunti da Modula per il periodo successivo al rilascio del permesso di costruire in deroga. Obbligo di insediamento.**

- F.1** Modula si obbliga nei confronti del Comune, all'esito della procedura di rilascio del permesso di costruire in deroga di cui all'articolo C, a realizzare ed insediare nell'area di cui al comma E.1 del precedente articolo E, mediante l'attuazione del permesso medesimo, un ulteriore ampliamento degli stabilimenti esistente e in progetto da destinarsi all'esclusivo utilizzo, per gli usi previsti e regolati, da parte di Modula o delle società facenti parte del "Gruppo System". L'obbligazione di cui al presente comma F.1 ha natura di obligatio propter rem e, come tale, si trasmetterà a tutti coloro che, per qualsivoglia titolo o ragione, dovessero rendersi acquirenti della proprietà o comunque di diritti reali o obbligatori comportanti la facoltà d'uso degli immobili e delle opere di cui al presente comma F1 e ciò sia nel caso in cui l'acquisto avvenga legittimamente da parte di società facenti parte del "Gruppo System", sia nel caso in cui l'acquisto avvenga in violazione del divieto di cui al successivo comma F.2.
- F.2** Modula si obbliga nei confronti del Comune a non trasferire, né a titolo oneroso né a titolo gratuito, a persone fisiche ovvero a persone giuridiche non facenti parte del "Gruppo System", la proprietà o la facoltà di utilizzo degli immobili che

verranno realizzati nell'area di cui al sopraesteso comma F1. Ai fini del presente comma F2, non verranno considerati trasferimento a persone giuridiche non facenti parte del "Gruppo System" i trasferimenti della proprietà degli immobili in favore di società di leasing, a condizione che l'utilizzatore o gli utilizzatori degli immobili realizzati o realizzandi sull'area di cui al sopraesteso comma F.1 siano nel contratto di leasing individuati in società del "Gruppo System". L'obbligazione di cui al presente comma F.2 ha natura di obligatio propter rem e, come tale, sarà opponibile a tutti coloro che, per qualsivoglia titolo o ragione dovessero rendersi acquirenti della proprietà o comunque di diritti reali o obbligatori comportanti la facoltà d'uso degli immobili e delle opere di cui al medesimo comma F.2, e ciò sia nel caso in cui l'acquisto avvenga legittimamente da parte di società facenti parte del "Gruppo System", sia nel caso in cui l'acquisto avvenga in violazione del divieto di cui al presente comma F.2.

- F.3** L'obbligazione propter rem di utilizzo diretto ed esclusivo da parte di Modula e delle società facenti parte del "Gruppo System" di cui al sopraesteso comma F.1 nonché l'obbligazione propter rem di temporanea non trasferibilità a terzi della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso comma F.2 avranno efficacia solo e soltanto per il periodo compreso tra la sottoscrizione del presente Atto di Accordo e i 5 (cinque) anni successivi al rilascio del certificato di agibilità allo stabilimento conseguente alla completa attuazione dell'intervento di cui al sopraesteso articolo C, completa attuazione da attestarsi da parte del Comune, avendo interesse il Comune medesimo, ai sensi dell'articolo 1379 codice civile, a che le deroghe rese possibili dal presente accordo e definite con gli atti di cui al sopraesteso articolo C siano volte esclusivamente all'effettivo perseguimento, da parte di Modula e delle società del suo gruppo, delle finalità prospettate dal Proponente con la proposta di cui alla premessa del presente Atto di Accordo, fermo restando che detto interesse si intenderà per il Comune soddisfatto decorso il periodo sopra indicato, avente termine con la scadenza del quinto anno successivo al rilascio del certificato di agibilità allo stabilimento

conseguente alla completa attuazione dell'Intervento.

**F.4** Non costituiranno in alcun caso violazione del divieto di cui al sopraesteso comma F.2 le ipotesi di trasferimento della proprietà o della facoltà d'uso derivanti, come effetto, da operazioni di fusione o scissione di Modula o delle società facenti parte del Gruppo System ai sensi del capo decimo del titolo quinto del codice civile, ovvero da operazioni di trasferimento di complessi aziendali poste in essere da Modula o da società del "Gruppo System" quale conseguenza di uno stato di crisi aziendale accertato ai sensi dell'articolo 2 comma 5 lettera c) della legge 12.08.1975 n 675.

#### **Articolo G - Conseguenze dell'inadempimento.**

Laddove, il Proponente o Corradini-Colma o i loro aventi causa, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni rispettivamente assunte agli articoli B, C, D, E, F del presente Atto di Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno. Resta fermo quanto previsto al precedente Articolo A in ordine ai limiti delle obbligazioni assunte da Corradini-Colma con la stipula del presente Atto di Accordo e la conseguente insussistenza di solidarietà tra il Proponente e Corradini-Colma in relazione ad obbligazioni diverse rispetto a quelle richiamate al medesimo articolo A.

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dagli articoli precedenti del presente Atto di Accordo, il Soggetto Proponente e Corradini-Colma, ciascuno per i propri obblighi, s'impegnano a prestare fidejussione bancaria in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito, per una somma complessiva pari ad euro 50.000,00 (Cinquantamila/00), (euro 25.000,00 per il Proponente ed euro 25.000,00 per



Corradini-Colma).

Nel contratto fidejussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al II° comma dell'articolo 1944 c.c. e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta).

La fidejussione dovrà essere consegnata dai soggetti che intervengono alla stipula al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di Accordo. La presente fidejussione avrà efficacia per tutto il periodo di validità dell'Atto di Accordo decorrente dalla sottoscrizione del presente atto.

Fermo restando quanto previsto, nel caso in cui si determinino i presupposti, ai sensi degli articoli citati, per la escussione della fidejussione, il Comune, anteriormente alla esecuzione medesima, sarà tenuto a contestare l'inadempimento al Soggetto mediante atto scritto, convocandolo contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 30 (trenta) dal ricevimento da parte del Soggetto della contestazione di inadempimento, il Comune, ove reputi, a proprio insindacabile giudizio, che l'inadempimento contestato permanga e non si siano determinate le condizioni per una soluzione condivisa, avrà piena facoltà di procedere alla escussione della fidejussione di cui al presente articolo.

Lo svincolo finale di ciascuna Fidejussione è subordinato al rilascio del nulla osta da parte dei preposti uffici del Comune di Casalgrande su richiesta espressa dal Proponente e/o Corradini Colma a seguito della comprovata attuazione dei rispettivi impegni assunti dal richiedente col presente Atto di Accordo.

#### **Articolo H - Oneri di inserimento di clausole.**

All'atto del primo trasferimento, ad opera del Proponente o di Corradini o di Colma della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili o dei Diritti

Edificatori oggetto del presente Atto di Accordo o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili e dei Diritti Edificatori medesimi sino alla completa attuazione di quanto previsto dal presente Atto di Accordo, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto di accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

**Articolo I - Successione nei rapporti giuridici.**

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili e dei Diritti Edificatori di cui al sopraesteso articolo H, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei rispettivi danti causa relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo I cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

**Articolo J - Onere di comunicazione.**

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili o dei Diritti Edificatori di cui al sopraesteso articolo H, dovrà essere comunicato dalle Parti o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cesserà contestualmente alla cessazione della successione di cui al sopraesteso articolo I.

**Articolo K – Durata dell'Atto di Accordo.**

Il presente Atto di Accordo avrà efficacia tra le parti per un periodo di anni 5 (cinque) a decorrere dalla data della sua sottoscrizione, fermo restando il permanere a tempo indeterminato (salvo quanto esplicitamente previsto al precedente articolo C, con particolare anche se non esclusivo riferimento ai comma C.3 e C.5) dell'efficacia della autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga una volta che la stessa sia

stata recepita e attuata con il rilascio del titolo abilitativo in deroga.

**Articolo L – Controversie.**

Eventuali controversie in ordine alla interpretazione e alla esecuzione del presente Atto di Accordo per le quali non fosse possibile una risoluzione amichevole, verranno sottoposte al giudizio del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna. Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salva diversa determinazione del Tribunale Amministrativo.

**Articolo M – Condizione risolutiva.**

Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive sui soggetti sottoscrittori, si procederà alla revoca del presente Atto. Per quanto riguarda il presente accordo e i titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 18/2016 e al vigente "Protocollo di Legalità – Provincia di Reggio Emilia", l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 e legge regionale n.15/2013, entrambi nel testo vigente) è condizionata dall'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011. Nel caso in cui l'avente diritto al titolo si avvalga della facoltà di autodichiarare il possesso dei requisiti di cui all'articolo 67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e alla relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 nel testo vigente).

**Articolo N - Registrazione. Spese e oneri fiscali.**

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione, da parte dell'avv. Paolo Coli, del presente atto saranno sostenuti integralmente da Modula e Immobiltec in solido tra loro, nella misura definita direttamente con il predetto professionista. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione, **le** conseguenti tutte sono parimenti a carico del Proponente. All'uopo, il Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni

fiscali previste in materia.

**Articolo O - Allegati.**

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati.

**Allegato A:** Elaborato planimetrico generale – Tavola 01/A per gli ampliamenti dello stabilimento Modula;

**Allegato B:** Relazione Tecnica ed elaborati grafici Tav.1-2 - studio di fattibilità per l'intervento di riqualificazione dello stabilimento Corradini;

**Allegato C:** Estratto dal Contratto Preliminare.

**Allegato D:** Elaborato grafico planimetria dell'area di parcheggio pubblico da realizzarsi sulle particelle 228 e 229 foglio 21;

**Allegato E:** Planimetria identificativa dell'area in proprietà del Comune particella 282 foglio 21 destinata ad essere permutata;

**Allegato F:** Visure catastali ed estratti di mappa;

**Allegato G:** Tabelle con le capacità edificatorie residue (ambito Corradini e Immobiltec/Modula);

**Allegato H:** Cronoprogramma degli interventi edilizi del presente Accordo (Corradini e Immobiltec/Modula);

**Articolo P - Accettazione da parte del Comune.**

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine procedimento di approvazione della autorizzazione al rilascio del permesso di costruire in deroga e alla successiva istruttoria volte al rilascio del titolo abilitativo.

**Articolo Q – Informativa Privacy del Comune.**

Ai sensi degli artt.13-14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, “il Comune di Casalgrande, in qualità di Titolare del trattamento, è in possesso dei dati personali identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o istituzionali e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento potrà essere esercitato il diritto degli interessati di cui agli art.15 e ss contattando il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure recandosi presso l'ufficio Protocollo del

Comune utilizzando l'apposito modulo. Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è disponibile scrivendo [dpo@tresinarosecchia.it](mailto:dpo@tresinarosecchia.it), oppure nella sezione privacy del sito, oppure nella sezione Amministrazione trasparente. L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure consultabile sul sito del Comune.

Casalgrande, li \_\_\_\_\_

Comune di Casalgrande

Il Sindaco

*(Alberto Vaccari)*

Comune di Casalgrande

Il Responsabile del Settore

Pianificazione Territoriale

*(Giuliano Barbieri)*

Comune di Casalgrande

Il Responsabile del Settore

Patrimonio e lavori pubblici

*(Corrado Sorrivi)*

Modula s.p.a.

Amministratore Delegato

*(Franco Stefani)*

Immobiltec s.p.a.

Amministratore Delegato

*(Franco Stefani)*

Fratelli Corradini s.r.l.

Il Presidente del Consiglio

di Amministrazione

*(Massimo Corradini)*

CO.LMA. s.n.c.

I Soci Amministratori

*(Massimo Corradini)*

*(Gian Luca Corradini)*

Credem Leasing Spa

Il Procuratore

Unicredit Leasing Spa

il Procuratore

*(Raffaele Vezzali)*

*(Semeraro Gianluca)*