

ATTO DI ACCORDO

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

a valere tra

L'anno duemila....., il mese di il giorno
..... in fra i sottoscritti:

Comune di Casalgrande, con sede in Casalgrande (RE) alla piazza
Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona
agente in persona del Sindaco **Alberto Vaccari**, nato a Sassuolo (Mo) il
18/12/1969, del Responsabile del 3° Settore "Pianificazione
Territoriale" arch. **Giuliano Barbieri**, nato a Sassuolo (Mo) il
01/07/1968 e del Responsabile del 4° Settore "Lavori Pubblici" geom.
Corrado Sorrivi, nato a Reggio Emilia (RE) il 14/06/1960, tutti
elettivamente domiciliati per le cariche rispettivamente rivestite presso
la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di
deliberazione n. ____ del _____ adottata della Giunta Comunale di
Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato
anche come "Comune",

e

- il Sig. **Corradini Massimo** nato a Sassuolo il 12/11/65 e residente a
Salvaterra in via Colombara n°2, C.F. CRR MSM 65S12 I462C, soggetto
che interviene nella presente, da un lato, in qualità di legale
Rappresentante della società F.lli Corradini s.r.l., con sede in Viottolo
del Pino n°2 a Salvaterra, P.IVA 02105570358, che di seguito, per i
compiti ed impegni che prenderà, sarà denominato "Soggetto

Attuatore” , e dall'altro, quale legale rappresentante, assieme al Sig.

Corradini Gian Luca nato a Scandiano il 02/03/68 e residente a

Salvaterra in via Colombara n°2, C.F.CRR GLC 68C02 I496M, della

società CO.L.MA. s.n.c. di Corradini Massimo e Gian Luca con sede in

Viottolo del Pino n°2 a Salvaterra di Casalgrande, P.IVA 02455400354;

con il presente atto convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO che:

- a) la società F.lli Corradini s.r.l. 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 sede operativa sita in località Salvaterra di Casalgrande in Viottolo del Pino n°2;
- b) la società F.lli Corradini s.r.l. si è trovata a dover valutare la possibilità di ampliare l'area o delocalizzare l'attività in altra sede fuori dal territorio comunale;
- c) la società F.lli Corradini s.r.l. si è preventivamente attivata svolgendo ricerche sul territorio comunale al fine di individuare un'area o struttura capaci di mantenere integre le caratteristiche aziendali e l'avviamento evitando il più possibile danni ad un'attività giovane in lenta crescita; un'assidua ricerca ha portato a riconoscere come soluzione ottimale lo sfruttamento dell'adiacente area verde di proprietà Comunale;
- d) il Comune riconosce le difficoltà trovate nel reperire, all'interno del vigente strumento di pianificazione urbanistica, soluzioni soddisfacenti a delocalizzare l'attività ribadendo la sussistenza di rilevante interesse pubblico, dal punto di vista urbanistico e

del consolidamento dell'organico lavorativo, che la società F.lli Corradini s.r.l. mantenga l'attività di deposito nell'attuale sede di Salvaterra;

e) il Comune riconosce la necessità di avere nel territorio una tipologia di attività che appoggiandosi al tessuto industriale-artigianale esistente aiuta quest'ultimo nello smaltimento di materiali definiti "rifiuti" promovendo in tale modo il recupero e riutilizzo di materie prime che spesso non vengono associate al prodotto finale dimenticandone la produzione; materie prime che sempre più spesso vengono "abbandonate" nei cortili delle aziende e sempre più diventano un oggetto impattante alla vista e potenziali pericolo per le attività lavorative.

f) il Comune e la società F.lli Corradini s.r.l. a seguito di colloqui, ai sensi dell'art. 11 comma 1 bis della Legge n.241/90 smi, hanno di comune accordo ritenuta unica la soluzione di ampliamento dell'attuale sede attraverso la cessione da parte del Comune dell'area destinata a verde pubblico posta lungo Viottolo del Pino, stralcio di area di circa 2.050 mq., censito nel medesimo Comune al foglio n. 21 come porzione del mappale 199, d'ora in poi denominato 199/a (**Allegato A**);

g) è quindi intenzione del Comune, sottoscrivere un Atto d'Accordo con il Soggetto Attuatore al fine di cedere la succitata area per dar corso agli interventi edilizi finalizzati all'ampliamento delle presente attività produttiva;

h) l'area di cui al sopraesteso punto f e quella sulla quale attualmente opera la Società F.lli Corradini s.r.l, sono classificate dal vigente PRG del Comune di Casalgrande

all'interno delle "Zone Territoriali Omogenee D - Zone per attività economiche" e, in particolare, all'interno della sottozona "Produttive esistenti da riqualificare (sottozona D1.2)", disciplinata dall'articolo 84 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

i) ai sensi del comma 2 dell'articolo 84 delle NTA, all'interno della Sottozona D1.2 "gli interventi ammessi sono manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo e la demolizione tramite intervento diretto, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ripristino tipologico e recupero e risanamento delle aree libere previa approvazione di piano attuativo";

j) l'area censita al foglio 21 mappali 226 e 227 sulla quale attualmente opera la Società F.lli Corradini s.r.l è stato completamente attuato, previa approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata (approvato con delibera di Consiglio comunale n..... del), esauendo la potenzialità edificatoria espressa dal comparto per lo specifico uso di deposito e selezione materiali di recupero;

k) la suddetta area sulla quale attualmente opera la società F.lli Corradini s.r.l. risulta di proprietà della Credem Leasing s.p.a . (mappale 227) e CO.L.MA. s.n.c. (mappale 226);

l) la società F.lli Corradini s.r.l. ha provveduto a mettere a

conoscenza quanto previsto nel presente atto la Credem Leasing s.p.a.;

m) il terreno di cui sopra risulta attualmente inserito all'interno di una "Area produttiva esistente da riqualificare nonché sottozona - D.1.2" del P.R.G vigente, regolata da norme di attuazione che ne definiscono le modalità di insediamento, di sistemazione urbanistica e di edificazione;

n) le norme di attuazione e gli elaborati grafici del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "ex Ceramica Globo" hanno individuato delle aree da destinare a verde pubblico e viabilità che nella fattispecie coincidono con parte dell'area censita al foglio n.21 mappale n.199 (**Allegato A**) in parte interessata dalla futura compravendita;

o) l'area oggetto del presente Atto d'Accordo, per ubicazione e forma non risulta utilizzata e fruita allo scopo da parte dei cittadini;

p) il Soggetto Attuatore, attraverso la presentazione di un progetto, intende utilizzare la suddetta area come piazzale per la redistribuzione degli spazi di lavoro e stoccaggio del materiale all'aperto, impegnandosi nel riordino dell'assetto complessivo del lotto e migliorando così l'inserimento paesaggistico/ambientale dell'attività nel contesto urbanistico.

CONSIDERATO

che, in forza delle valutazioni, delle considerazioni e degli atti di cui ai precedenti, all'esito di un confronto in ordine alla individuazione delle modalità attraverso le quali contemperare le rispettive esigenze nel rispetto del vigente assetto normativo, le Parti hanno prefigurato,

ferme restando le prerogative e le competenze della Giunta Comunale e degli organi ai quali è demandata la cura dei pubblici interessi sottesi, la cui approvazione condiziona integralmente l'efficacia delle presenti intese, 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.

**TANTO PREMESSO, CONSIDERATO E RITENUTO,
TRA IL COMUNE E SOCIETÀ F.LLI CORRADINI SRL. 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**

Art.1 - Conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'art.1362 del c.c., la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente atto.

Art.2 - Oggetto dell'Atto d'Accordo

Le parti ribadiscono il reciproco interesse pubblico e privato a dare corso alle previsioni e ai contenuti puntuali, nessuno escluso, di seguito riportati, in particolare:

- il Soggetto Attuatore, attraverso la società CO.L.MA s.n.c., s'impegna ad acquistare, entro 120 (centoventi) giorni dalla vigente del nuovo PSC e RUE, la porzione di area oggi destinata a verde pubblico censita

al foglio n.21 mappale n.199/a (Allegato A) di circa 2.050 mq, trasformata, con l'approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE (ai sensi dell'art.28-29 della Legge Regionale n.20/2000 smi), in "Ambiti specializzati per attività produttive consolidati - nta del PSC/RUE" per l'importo complessivo di Euro 138.049,11 (come da perizia del prot.n..... da parte del Responsabile del 4° Settore) svolgendo altresì, a conclusione degli impegni presi, e contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita, uno dei seguenti obblighi in ordine di espletamento così come sotto riportati:

- a. cessione gratuita al Comune di un'area verde inedificabile situata a ridosso di un parco pubblico presente nel territorio Comunale, di superficie pari o superiore a 2.050 mq. e valore di Euro 12.300,00 (importo definito come da perizia del prot.n..... da parte del Responsabile del 4° Settore);
- b. cessione gratuita al Comune di un'area suggerita dallo stesso avente le medesime caratteristiche di cui al punto a.;
- c. acquisto ed installazione gratuita di attrezzatura e/o arredo per parchi pubblici, per un' importo complessivo pari al valore dell'area oggetto di ricerca, da distribuirsi su uno o più parchi presenti nel territorio Comunale;
- d. versamento della succitata somma direttamente al Comune a conclusione degli impegni economici di cui al presente atto.

Dall'altra parte l'Amministrazione Comunale:

1) s'impegna a trasformare urbanisticamente la porzione di area oggi destinata a verde pubblico censita al foglio 21 mappale 199/a (**Allegato A**), in "Ambiti specializzati per attività produttive consolidati - PSC/RUE", allo scopo di consentire lo svolgimento dell'attività di deposito e selezione di materiali di recupero (ai sensi del D.Lgs n.152/2006 smi), attraverso l'inserimento della stessa nel nuovo Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE la cui approvazione dovrà comunque avvenire entro e non oltre il Giugno 2016;

2) nell'area censita al foglio n.21 mappale n.199/a, n.226 e n.227 (**Allegato A**), di previsione prossima all'interno degli "Ambiti specializzati per attività produttive consolidati - PSC/RUE", si prevederà l'uso di deposito e selezione di materiali di recupero quale attività principale e l'adozione dei seguenti parametri urbanistici:

	Indice RUE
Superficie Complessiva Produttiva	0,6 mq/mq. Sf
Superficie edificabile ad uso Associato (U50)	100% Scp
Superficie Permeabile	10% Sf
Posti Auto privati	0,3mq/mq Su
Altezza Massima Fabbricato	12 m.

3) a seguito dell'approvazione del nuovo Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE, s'impegna ad approvare il Permesso di Costruire, ai sensi dell'art.17 della Legge Regionale n.15/2013 smi relativo agli interventi edilizi di riorganizzazione funzionale dell'area (**Allegato**

B) da parte della Soggetto Attuatore, che alla firma del presente atto, dichiara di ritenere congruo e conforme allo strumento urbanistico di prossima adozione;

4) alla firma del presente atto s'impegna a rilasciare il Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art.17-20 della Legge Regionale n.15/2013 smi, necessario alla realizzazione di una cabina di trasformazione della corrente elettrica da edificarsi sull'area oggetto del presente Atto d'Accordo, così come rappresentato nel progetto di cui all'Allegato B;

5) s'impegna a vendere al Soggetto Attuatore, attraverso la società CO.L.MA. s.n.c., un'area i cui confini alla data di compravendita saranno materializzati.

Art.3 - Scadenze e Tempistiche

L'area censita al foglio n.21 mappale n.199/a, n.226 e n.227 (**Allegato A**) dovrà prevedere, con l'approvazione del nuovo PSC, ossia presumibilmente entro Giugno 2016, la possibilità di svolgere a titolo principale attività di deposito e selezione di materiali di recupero (ai sensi del D.Lgs n.152/2006 smi) e l'adozione dei parametri urbanistici di cui agli impegni del Comune citati all'art.2 punto 2. A seguito dell'approvazione del PSC e della presentazione del progetto di riorganizzazione aziendale della Società F.lli Corradini s.r.l., il Comune dovrà approvare l'intervento di sistemazione dell'area di cui all'**Allegato B** entro 60 (sessanta) giorni dalla presentazione.

Prima del ritiro del titolo abilitativo, ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 smi, per l'attuazione degli interventi di cui all'Allegato B, si provvederà alla stipula dell'atto di compravendita dopo avere ottemperato agli impegni presi nel rispetto di quanto previsto dall'art.2.

Art.4 - Termini di validità dell'Atto di Accordo

L'atto di Accordo approvato avrà una validità decennale decorrente dalla data di approvazione del PSC/RUE, termine entro il quale il Soggetto Attuatore dovrà iniziare e terminare i lavori. Scaduti i sopracitati termini l'area sarà soggetta alle norme previste dal vigente PSC/RUE.

Il presente atto di Accordo s'intende privo di effetti:

- a) nel caso d'impossibilità di trasformare l'area censita al foglio n.21 mappale n.199/a per cause non dovute e/o riconosciute al Comune;
- b) nel caso risulti impossibile da parte del Comune approvare le opere previste nel progetto relativo alla riorganizzazione dell'area cortiliva (**Allegato B**);
- c) nel caso in cui i parametri urbanistici di cui agli impegni del Comune citati all'art.2 punto 2, a seguito di Approvazione del nuovo strumento urbanistico risultino piu' restrittivi.

A seguito della decadenza del presente Accordo, il Soggetto Attuatore, attraverso la società CO.L.MA s.n.c., dovrà impegnarsi, in un periodo ritenuto congruo tra le parti e comunque non superiore a 12 (dodici)

mesi dall'approvazione del PSC/RUE), ad acquistare l'area precedentemente utilizzata per la realizzazione della cabina di trasformazione (**Allegato A**), previo pagamento della somma di Euro 40 per ogni mq di terreno frazionato (importo definito come da perizia del prot.n..... da parte del Responsabile del 4° Settore); il Comune, a seguito di decadenza del presente Accordo, s'impegna altresì a restituire l'eventuale somma versata in precedenza dal Soggetto Attuatore, attraverso la società CO.L.MA s.n.c., come Garanzia.

Art.5 - Redazione, Presentazione e approvazione dei progetti.

Il soggetto Attuatore, a seguito della sottoscrizione del presente atto s'impegna a depositare presso l'Ufficio tecnico "Pianificazione Territoriale" la richiesta di Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art.17-20 della Legge Regionale n.15/2013 smi, necessario alla realizzazione di una cabina di trasformazione della corrente elettrica da edificarsi sull'area oggetto del presente atto.

Il Soggetto Attuatore a seguito dell'approvazione del PSC/RUE, provvederà alla consegna di tutta la documentazione necessaria all'approvazione del progetto definitivo relativo all'intervento di riqualificazione dell'area (**Allegato B**).

Art.6 - Garanzie

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dagli articoli precedenti del presente Atto di Accordo, il Soggetto Attuatore , attraverso la società CO.L.MA s.n.c., si impegna, su richiesta espressa

del Comune, a versare in favore dello stesso un Acconto per una somma di euro 15.000,00 (quindicimila/00); la somma versata come Acconto con assegno circolare alla firma del presente atto, sarà detratta dall'importo complessivo da versare in sede di stipula dell'atto di compravendita.

Art.7 - Conseguenze dell'inadempimento

Laddove, il Soggetto Attuatore o i loro aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte di cui all'art.2 del presente Atto di Accordo, il Comune avrà il diritto di trattenere la somma ricevuta in Garanzia quale risarcimento del danno causato a seguito della mancata ottemperanza.

Art.8 - 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 art.2, dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore o dai terzi al Comune mediante trasmissione a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

Art.9- Registrazione, Spese e oneri fiscali

Il presente 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, del presente atto saranno sostenuti integralmente dal Soggetto Attuatore, attraverso la società CO.L.MA s.n.c. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a

carico del Soggetto Attuatore, attraverso la società CO.L.MA s.n.c..

All'uopo, il Soggetto Attuatore , attraverso la società CO.L.MA s.n.c.,

chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Le spese relative alla redazione e presentazione dei necessari atti di aggiornamento catastali quali frazionamenti ed eventuali tipi mappale

così come tutte le spese notarili necessarie per la stipula dell'atto di

compravendita saranno a carico del Soggetto Attuatore, attraverso la

società CO.L.MA s.n.c.

Art.10 - Elaborati Allegati

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

Allegato A: Planimetria Aree di Cessione

Allegato B: Progetto di redistribuzione area

- Tav.1: Planimetria Stato Attuale;

- Tav.2: Planimetria Progetto;

Il soggetto Attuatore, in fase di redazione del progetto definitivo e/o durante l'esecuzione dei lavori, avrà la possibilità di apportare varianti non sostanziali o modifiche derivanti da richieste espresse dagli enti preposti al rilascio dei pareri.

Art.11 - 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 alle successive istruttorie volte al rilascio del titolo abilitativo.

Letto e sottoscritto,

Per il Comune di Casalgrande,

Sindaco

Alberto Vaccari _____

Il Responsabile del 3° Settore

Arch. Barbieri Giuliano _____

Il Responsabile del 4° Settore

Geom. Sorrivi Corrado _____

F.lli Corradini s.r.l. quale Soggetto Attuatore:

Sig. Corradini Massimo _____

CO.L.MA s.n.c.

Sig. Corradini Massimo _____

Sig. Corradini Gian Luca _____