

**CONVENZIONE ATTUATIVA PER LA RIDEFINIZIONE DELLA VIABILITA' INTERNA
ALL'AREA DELL'EX CERAMICA SIDA
(DPR N.380/2001 SMI E LEGGE REGIONALE N.20/2000 SMI E N.15/2013 SMI)**

A VALERE TRA:

- il **COMUNE DI CASALGRANDE**, con sede in Casalgrande (RE) alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente nella persona del Responsabile del 3° Settore *Pianificazione Territoriale* **arch. Giuliano Barbieri**, nato a Sassuolo (Mo) il 01/07/1968 e del Responsabile del 4° Settore *Patrimonio e Lavori Pubblici* **geom. Corrado Sorrivi**, nato a (.....) il....., elettivamente domiciliati per la carica rivestita presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù della deliberazione di Giunta Comunale n..... nel seguito della presente convenzione indicato anche come "**Comune**", da una parte;

E

- **Sig. Giovanni Vandelli**, nato a Castellarano (RE) il 25/01/1947, domiciliato per la carica presso la sede sociale, C.F.: VNDGNN47A25C141D in qualità di Legale Rappresentante della società **CERAMICHE DAYTONA SpA** con sede in Castelvetro (MO), Fraz. Solignano, Via Strada Statale 569, n.177 C.F. e P.I.: 00178150363;

- **Sig. Di Rosario Claudio** nato a Rho (MI) il 05/07/1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale, C.F.:DRS CLD 63L05 H264D in qualità di procuratore speciale della società **SARDALEASING SPA SOCIETA' DI LOCAZIONE FINANZIARIA PER AZIONI** con sede in leghe in Sassari (SS) Via IV novembre n.27 c.f. e p.i. :00319850905;

- **Sig. Luciano Tosi**, nato a Fiorano Modenese (MO) il 05/08/1957 , domiciliato per la carica presso la sede sociale, C.F.: TSOLCN57M05D607C in qualità di Legale Rappresentante della società **S.A.A.V.I. Srl** con sede in Casalgrande (R.E.) , Strada Statale 467 n.115 C.F. e P.I.:00403450356;

- **Sig. Giancarlo Marasti**, nato a Prignano S/S (MO) il 20/09/1947 domiciliato per la carica presso la sede sociale, C.F.: MRSGCP47P20H061H munito degli idonei poteri in forza del vigente statuto sociale della società **BELLAVISTA Srl** con sede in Sassuolo, Via Mazzini n.144 C.F. e P.I.: 02487830362 (Soggetto Attuatore e utilizzatore dell'immobile ricevuto in locazione finanziaria dalla Società SARDALEASING SPA);

PREMESSO che:

- con atto in data 21/02/1989 è stata stipulata con atto a ministero Notaio Roberto Bertani Rep.n.27331 Racc.n.5254 convenzione urbanistica tra il Comune di Casalgrande e Ceramica ARIANA SPA, S.A.A.V.I. Snc avente per oggetto il compendio ex "Ceramica SIDA";
- con atto in data 22/05/1991 è stato stipulato con atto a ministero Notaio Giuseppe Malaguti Rep.n.73074 Racc. n.12656 VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA della Ceramica DAYTONA spa con sede in Castelvetro di Modena e contestuale conferimento in natura da parte della Società Ceramica ARIANA SpA;

- con atto in data 12-04-1999 è stato stipulato con atto a ministero Notaio Govoni L. Rep.n.141.552 Racc. n.30.181 per la trasformazione della Società OFFICINA S.A.A.V.I. Società Assistenza auto e veicoli industriali S.N.C. di Tosi Righetti & C. in società S.A.A.V.I. Srl ;
- SARDALEASING spa Società di locazione finanziaria per azioni acquistava con atto Notaio Federico Manfredini del 31-05-2017 Rep. N.16157 / 12340 da Ceramiche DAYTONA spa, l'immobile catastalmente identificato al Foglio 31 Mappale 461 Sub: 4,6,7 e contestualmente stipulava contratto di locazione finanziaria n.II 165576 in pari data , dello stesso immobile con la società BELLAVISTA spa rappresentata dal Sig. Marasti Giancarlo (parte utilizzatrice e anche utilizzatore) ;
- Ogni soggetto interviene per il proprio titolo e competenza ed inoltre BELLAVISTA Srl si accolla l'onere di prestare le necessarie garanzie fidejussorie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e assunzione impegni della realizzazione delle stesse a favore del Comune di Casalgrande dell'importo di €: 69.289,76 (iva esclusa) (diconsi sessantanovemiladuecentoottantanove/76) oltre al pagamento a favore del Comune di Casalgrande della minor superficie destinata a strada di lottizzazione in luogo di superficie fondiaria per una superficie di mq:848,79 che moltiplicata per il valore unitario IMU stabilito dal Comune di Casalgrande di €:173,17/mq = €:146.984,96 (centoquarantaseimilanovecentoottantaquattro/96);
- l'officina S.A.A.V.I. Srl con la presente non si assume nessun onere finanziario ne in termini di pagamenti di sorta ne in termini di opere avendo Lei a suo tempo acquistato con opere a carico del venditore;
- all'interno delle previsioni dell'accordo, è stato previsto il reperimento degli standard a parcheggio; impegno questo, puntualmente, attuato; tant'è vero che, in data 30/12/2013, l'Amm.ne com.le ha emesso il certificato di regolare esecuzione di tale opera di U1, lungo la strada statale, come da elaborati grafici della Concessione Edilizia n.88 del 05/10/1989 contenente "RISTRUTTURAZIONE CAPANNONE EX STABILIMENTO CERAMICO SIDA";
- l'area e gli immobili in questione (di proprietà privata) sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Casalgrande al Foglio n.31 Mappali n.831-461-73-835;
- in data 20/04/2017 prot.n.6984, e successive integrazioni del 25/10/2017 prot.n.18254, è stata presentata istanza edilizia da parte del Sig. Giovanni Vandelli (in qualità di legale rappresentante della Società Ceramiche Daytona S.p.A con sede legale a Castelvetro di Modena, in Via Strada Statale 569 n.177) e del Sig. Luciano Tosi (in qualità di legale rappresentante della Società S.A.A.V.I. Srl con sede legale a Casalgrande RE, in Via Strada Statale 467 n.175) per la modifica parziale delle opere di urbanizzazione (quali: viabilità e parcheggio) di cui alla convenzione edilizia rep.n.27331 vol.n.5254 del 21/02/1989 (approvato con D.C.C n.4 del 9/01/1989) relativa all'ambito dell'Ex Ceramica SIDA, Ceramiche Daytona e Officina S.A.A.V.I;

PREMESSO inoltre che:

- il Piano Strutturale Comunale PSC del Comune di Casalgrande, approvato con delibera di consiglio comunale n.58 del 28/11/2016 (in vigore dal 28/12/2016), inserisce l'immobile tra le "Territorio Urbano –Ambiti produttivi consolidati " di cui all'art.6.9 delle Norme di Attuazione;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Casalgrande, approvato con delibera di consiglio comunale n.59 del 28/11/2016 (in vigore dal 28/12/2016), inserisce l'immobile tra gli "Ambiti specializzati per attività produttive consolidate" di cui all'art.6.12 delle Norme di Attuazione;

CONSIDERATO che:

- l'attuale progetto di strada ad anello attorno allo stabilimento è incongruente con l'indirizzo urbanistico della riduzione del consumo del territorio e del riutilizzo riuso di stabilimenti industriali;
- è interesse comune trovare una soluzione a questa problematica, attraverso una razionalizzazione del progetto viabilistico con conseguente monetizzazione a valore di mercato della minore superficie già destinata a strada e in futuro adibita a superficie fondiaria;

TANTO PREMESSO, TRA IL COMUNE DI CASALGRANDE DA UNA PARTE E CERAMICHE DAYTONA SPA, S.A.A.V.I. SRL, BELLAVISTA SRL , SARDALEASING SPA DALL'ALTRA , SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ART.1 - CONFERMA DELLE PREMESSE

Le premesse vengono richiamate e confermate come parte costitutiva ed integrante del presente atto, con ribadito come l'oggetto di quest'ultimo sia solo la ridefinizione della viabilità; ferma, invece, tanto la destinazione urbanistica del complesso immobiliare, la sua attuale utilizzazione, i parcheggi che saranno privati di uso pubblico.

ART.2 –RIDEFINIZIONE DELLA VIABILITA' ALL'INTERNO DELLA CONVENZIONE "EX CERAMICA SIDA". ONERI A CARICO DI BELLAVISTA SRL

La società BELLAVISTA Srl (in qualità di Soggetto Attuatore) assume nei confronti del Comune di Casalgrande i seguenti impegni:

- a) ridefinizione della viabilità all'interno della convenzione "ex Ceramica SIDA", oggi estesa mq.2024, distinta in Catasto terreni al foglio n.31, mappali n.73,835,461,831 di cui si prevede una minor superficie ad essa destinata e oggetto di monetizzazione per mq:849; area per la cui migliore individuazione si rinvia alla allegata planimetria progettuale (Tav.02 Richiesta di monetizzazione);
- b) realizzazione diretta del soggetto privato Società Bellavista Srl, a propria cura e spese, della progettazione esecutiva e dei lavori per la razionalizzazione della viabilità (ai sensi dell'art.16 c.2bis del D.P.R n.380/2001 smi e art.36 c.4 del D.Lgs n.50/2016 smi quale opera di urbanizzazione

primaria U1, sotto soglia, funzionale all'intervento di trasformazione del territorio) e adeguamento dei parcheggi che saranno privati di uso pubblico. Tutto questo, previa presentazione di un apposito progetto architettonico-esecutivo, ai sensi del DPR n.380/2001 smi, DPR n.207/2010 smi e LR n.15/2013 smi, corredato da capitolato tecnico ed elenco prezzi, da sottoporre per la sua approvazione agli uffici comunali; richiesta, entro due mesi dall'approvazione del progetto, del titolo edilizio per la realizzazione di lavori, che dovranno iniziare entro un anno dall'assenso del detto titolo ed al completamento entro i tre anni ;

- c) manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico e parcheggi privati di uso pubblico all'interno del Foglio n.31 Mappale n.461,831 a carico della società **BELLAVISTA Srl** mentre la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico e parcheggi privati di uso pubblico all'interno del Foglio n.31 Mappale n.835 sono a carico delle **CERAMICHE DAYTONA S.p.A;**
- d) corresponsione, al Comune di Casalgrande, del valore economico derivante dalla mancata realizzazione delle opere e loro utilizzo (di cui alla Tav.02 dell'istanza del 20/04/2017 prot.n.6984). La stima sarà effettuata successivamente alla stipula del presente atto e determinata dal Responsabile del 4° Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici";
- e) il versamento delle somme determinate di cui al punto d) dovranno essere versate, in due rate al Comune di Casalgrande . La prima entro 90 (novanta) gg dalla sottoscrizione della presente convenzione, la seconda entro e non oltre il 31-12-2018;

ART.3 - ONERI A CARICO DEL COMUNE

Il Comune di Casalgrande dovrà assumere con tempestività gli atti a suo carico, in modo da consentire la tempestiva e concreta razionalizzazione di che trattasi compreso il pagamento della minor superficie già destinata a viabilità; Si intende ribadire, invero, come dalla operazione effettuanda, non consegua un incremento di carico urbanistico, mentre ne deriva un arricchimento delle dotazioni territoriali; il che corrisponde ad un interesse pubblico.

Resta inteso che, una volta ultimati i lavori e certificata la loro corretta esecuzione, la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico e parcheggi privati di uso pubblico all'interno del Foglio n.31 Mappale n.461,831 a carico di **BELLAVISTA Srl** mentre la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria di uso pubblico e parcheggi privati di uso pubblico all'interno del Foglio n.31 Mappale n.835 sono a carico di **CERAMICHE DAYTONA S.p.A;**

ART.4 - ONERI A CARICO DEI PROPONENTI

La società **BELLAVISTA Srl** si assume tutti gli oneri derivanti dalla costruzione delle opere di urbanizzazione (strada di cessione e parcheggi privati di uso pubblico) e monetizzazione dei proponenti , le spese di stipula della presente e conseguenti, l'onere della richiesta del collaudo delle opere

all'ufficio Patrimonio e Lavori Pubblici del Comune di Casalgrande, l'onere di ottenere il rilascio del collaudo delle stesse, ed in fine assume l'oneri di manutenzione relativi.

**ART.5 - SUPERAMENTO DELLE PREVISIONI DI CUI ALL'ACCORDO DEL 21/02/1989
REP.N.27331 RACC.N.5254**

Una volta realizzata la viabilità di uso pubblico e il completamento dei parcheggi privati di uso pubblico, gli impegni di costruzione opere a suo tempo assunti dalle parti dante causa della **CERAMICHE DAYTONA S.p.A.**, dovranno essere ritenuti assorbiti e/o superati, con conseguente liberazione dell'area a suo tempo interessata (per la strada di cessione), da ogni e qualsiasi impegno al riguardo esclusa la manutenzione come descritta nell'Art.2 comma C., mentre i parcheggi rimarranno privati ma di uso pubblico, con manutenzione sempre a carico dei lottizzanti come descritta nell'Art.2 comma C. Di ciò si dovrà dare atto nella trascrizione della presente Convenzione urbanistica.

ART.6 – GARANZIE

A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo 2 del presente Atto, il Soggetto Attuatore si impegna a prestare fidejussione bancaria in favore del Comune di Casalgrande, stipulata con primario Istituto di credito, per una somma complessivamente pari a Euro 76.218,74 (Eurosettantaseimiladuecentodiciotto/74), importo risultante dal computo metrico allegato all'istanza del 25/10/20017 prot.n.18245 e successive integrazioni.

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

La fidejussione di cui al sopraesteso comma avrà efficacia a tempo indeterminato, sino a dichiarazione di liberazione da parte del Comune ovvero sino a restituzione dell'originale della fidejussione agli Obbligati. La fidejussione di cui al sopraesteso comma dovrà essere consegnata dagli Obbligati al Comune di Casalgrande contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto.

Nel caso in cui si determinino i presupposti per la escussione della fidejussione, il Comune di Casalgrande, anteriormente alla escussione medesima, sarà tenuto a contestare il maturare dei presupposti per l'escussione agli Obbligati mediante atto scritto, convocandoli contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 10 (dieci) dal ricevimento da parte degli Obbligati 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. A seguito dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e dei parcheggi privati di uso pubblico, anche la garanzia fideiussoria prestata, nell'ambito della richiamata convenzione, verrà svincolata e restituita.

ART.7 – ONERE DI COMUNICAZIONE

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopra esteso articolo e dovrà essere comunicato dal Soggetto Attuatore 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.

ART.8 - CONDIZIONE RISOLUTIVA

L'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata alla 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 del 6/09/2011 nonché alla attestazione della insussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società stipulanti. Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive si procederà alla revoca del presente atto. Per quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale n.18/2016, l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi) 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 smi. Nel caso in cui il titolare del presente atto si avvalga della facoltà di autodichiarare in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art.67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 smi).

ART.9 - CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO

Laddove il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa non adempiano alle obbligazioni assunte con il 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 dell'inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte.

ART.10 - CONTROVERSIE

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione, di cui non fosse possibile la 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.

ART.11 - REGISTRAZIONE E TRASCRIZIONE. SPESE E ONERI FISCALI

Il presente atto sarà registrato integralmente. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente Atto saranno sostenuti integralmente da Bellavista Srl. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la regi-

strazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico di Bellavista Srl. All'uopo, i Proponenti chiedono sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

ART.12 - ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

- Allegato 1 – planimetria catastale dell'ambito;
- Elaborati della richiesta di variante convenzione attuativa e richiesta monetizzazione tratto di strada;

Casalgrande, li _____

Comune di Casalgrande (RE)
Il Responsabile del Settore
Pianificazione Territoriale
(arch. Giuliano Barbieri)

Proprietà : **CERAMICHE DAYTONA S.p.A**

Proprietà : **S.A.A.V.I. Srl**

Proprietà : **SARDALEASING SPA**

Conduttore finanziario: **BELLAVISTA Srl**

Società che si accolla onere esecuzione opere e
monetizzazione aree

Comune di Casalgrande (RE)
Il Responsabile del Settore
Patrimonio e Lavori Pubblici
(geom. Corrado Sorrivi)