

**Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11**

**della legge 07.08.1990 n. 241**

**a valere tra**

**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 - Dr. 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 del Consiglio Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune",

e

**System Logistics 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 [systemlogistics@legalmail.it](mailto:systemlogistics@legalmail.it), agente in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante Panzetti Luigi, nato a Melzo (Mi) il 16 aprile 1962, codice fiscale PNZ LGU 62D16 F119W, domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli con deliberazione

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE ONIRICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 0341130361

ENERGEM S.p.A.  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02605280366

del Consiglio di Amministrazione della società in data \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto indicata anche come "*System Logistics*", 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 IMMOBILTECSPA@LEGALMAIL.IT, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Orianna Bellentani, nata a Formigine (Mo) il 19 novembre 1948, codice fiscale BLL RNN 48S59 D711L, domiciliata per la carica presso la società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzata in forza dei poteri conferitile con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Immobiltec*", da una seconda parte, nel seguito del presente Atto di Accordo ove considerate unitariamente, indicate anche come "*Proponente*";

**nonché**

**Serenissima CIR Industrie Ceramiche s.p.a.**, con sede in Casalgrande (RE) alla Via Alessandro Volta n. 9, codice fiscale numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 03028130361, numero di iscrizione al REA RE 260001, indirizzo posta elettronica certificata - PEC [serenissimacir@legalmail.it](mailto:serenissimacir@legalmail.it), agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante Lamberto Romani, nato a Casalgrande (RE) il 27 aprile 1937, codice fiscale RMN LBR 37D27 B893O, domiciliato per la carica presso la 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

"Serenissima", la quale interviene al presente Atto di Accordo ai soli ed esclusivi fini di confermare la validità e l'efficacia delle obbligazioni assunte nei confronti di Immobiltec s.p.a. aventi ad oggetto il trasferimento di proprietà immobiliare e il trasferimento di diritti edificatori nonché di assumere nei confronti del Comune, unitamente al Proponente, impegni inerenti la presentazione di variante non sostanziale al Piano Particolareggiato "Ex Ceramica Smov – Ambra", il tutto come meglio descritto in atto,

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società a partecipazione  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 028130361

**premesse**

1. che le società System Logistics e Immobiltec sono parte del Gruppo System, leader nel settore della automazione per l'industria ceramica, attivo nei settori dell'intralogistica, material handling, magazzini verticali, packaging, elettronica;
2. che System Logistics in forza di contratto di sublocazione stipulato con Immobiltec Spa, a propria volta locataria nell'ambito di un contratto di leasing finanziario stipulato con Fineco Leasing s.p.a. (ora Unicredit Leasing s.p.a), utilizza uno stabilimento industriale e la relativa area pertinenziale siti in Casalgrande località Salvaterra alla via San Lorenzo n. 41 (Strada Provinciale n. 51), censiti al catasto del Comune di Casalgrande al foglio 21 mappale 207, nel seguito indicati anche come "Stabilimento", Stabilimento ove ha sede Modula, la divisione di System Logistics dedicata ai magazzini automatici verticali;
3. che System Logistics ha elaborato un piano industriale che prevede l'ampliamento della propria sede in Salvaterra di Casalgrande per consentire l'insediamento di nuove linee produttive;
4. che proprietaria delle aree finitime allo stabilimento, già censite al

SpA.  
BALBERINI  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 0297890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02806280366

catasto urbano del Comune di Casalgrande al foglio 21 mappali 40 e 248 e ora censite al foglio 21 mappali 261, 262 e 263, idonee allo sviluppo del programmato ampliamento di cui al sopraesteso punto 2:

**4.a** sino al 28 novembre 2014 è stata Sardaleasing s.p.a., locatrice finanziaria nell'ambito di un contratto di leasing stipulato con Serenissima CIR Industrie Ceramiche s.p.a. quale utilizzatrice;

**4.b** dal 28 novembre 2014 è Serenissima Cir Industrie Ceramiche s.p.a., in forza di atto di compravendita stipulato con Sardaleasing s.p.a. a mezzo di atto pubblico rogato in data 28 novembre 2014 al rep. 130389/24008 a ministero dott. Martini, Notaio in Reggio Emilia;

5. che System Logistics, tramite la società Immobiltec, ha avviato con Serenissima trattative per la definizione delle condizioni per l'acquisto della proprietà degli immobili censiti al foglio 21 mappali 261, 262 e 263;
6. che in data 17 luglio 2014 Immobiltec e Serenissima hanno stipulato, anche ai sensi dell'articolo 1381 codice civile per quanto attiene il fatto del terzo Sardaleasing s.p.a., contratto preliminare registrato in Sassuolo lo stesso giorno 17 luglio 2014 al n. 1688 che si allega per estratto al presente Atto di Accordo quale "Allegato A" (nel seguito indicato anche come "*Contratto Preliminare*"), in forza del quale Serenissima si è obbligata a vendere e Immobiltec ad acquistare per sè o per persona da nominare, ai patti, alle condizioni e nei termini tutti riportati dal medesimo Contratto Preliminare, parte degli immobili all'epoca censiti al foglio 21 mappale 40 e al foglio 21 mappale 248, per

una Superficie complessivamente pari a mq. 18.500 (diciottomilacinquecento) circa, dotata di una Scp massima realizzabile pari a mq 11.100 (undicimilacenti), parte graficamente individuata mediante campitura di colore "giallo" sull'estratto dalla planimetria catastale che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato B", attualmente catastalmente censiti, all'esito di frazionamento, ai mappali 261, 262 e 263 del foglio 21 (nel seguito del presente Atto di Accordo indicati anche come "Immobili");

7. che l'area di cui al sopraesteso punto 2, sulla quale insiste lo Stabilimento, è classificata 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;
8. che, 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";
9. che l'intervento di riqualificazione dell'area di cui al sopraesteso punto 2 sulla quale attualmente insiste lo Stabilimento è stato completamente attuato, previa approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, esauendo la potenzialità edificatoria espressa dal comparto;

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03028130361

ESBEM S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO MODENESE (MO) - ITALY  
P.IVA # C.F. 03028130365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

10. che gli Immobili di cui al sopraesteso punto 6 sono classificati dal vigente PRG del Comune di Casalgrande 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;
11. che gli Immobili (con la sola eccezione dell'immobile foglio 21 mappale 263, esterno al comparto) sono inseriti all'interno di un più vasto comparto attuativo, costituito dalle aree già catastalmente censite al foglio 21 mappali 40, 243, 244, 245, 246 e 248 (attualmente i mappali 40 e 248 sono stati oggetto di frazionamento e hanno generato i mappali 260, 261 e 262), oggetto di attuazione tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "*Ex Ceramica Smov – Ambra*", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 110 in data 21 dicembre 2009;
12. che l'attuazione del Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov – Ambra*" è stata oggetto di 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*");
13. che 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, 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;

14. che i parametri urbanistici previsti dalla Convenzione Urbanistica per il  
comparto "*Ex Ceramica Smov – Ambra*" sono i seguenti:

Superficie Territoriale (ST): mq 51399.35

SCp massima realizzabile mq 19725,00

SCp esistente mq 10093.17

SCp in progetto PRG: mq 9631.83

Altezza fronti Hf: fino a mt 24.00 per strutture speciali tipo magazzino  
verticale, stoccaggi verticali che richiedono altezze superiori autorizzata  
dal Consiglio Comunale previa verifica dell'impatto (vedi art. 83 nta  
PRG); fino a 14.00 mt per gli edifici;

Destinazioni d'uso ammesse (art. 4 delle nta di PRG vigente):

D1.2 – Funzioni principali: U41, U42, U48, U3 (entro i limiti fissati  
dall'art. 84 NTA); usi associati entro il limite del 30% della superficie  
totale destinata alle funzioni principali: U22, U47, U52; usi compatibili:  
(entro il limite complessivo del 30% della superficie totale destinata alle

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALEGGIO (RE)  
C.F. e P. IVA 030028130361

EVEREAMS S.p.A.  
VIA CHIARA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

funzioni principali) U49, U50.

D1.3: usi di cui all'art. 85 delle NTA.

15. che il Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov – Ambra*" di cui ai sopraestesi punti da 10 a 14 è in corso di attuazione;

**dato atto**

16. che System Logistics 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'ampliamento dello Stabilimento di cui al sopraesteso punto 2 imponga, per esigenze di layout produttivo, la realizzazione di una struttura unitaria, priva di soluzione di continuità, un unico corpo che si estenda sulle aree attualmente catastalmente censite al foglio 21 mappale 207, al foglio 21 mappali 261 e 262 (già parte dei mappali 40 e 248) e al foglio 21 mappale 263,, in conformità a quanto graficamente evidenziato dall'elaborato in pianta redatto su base catastale che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato C";
17. che System Logistic e Immobiltec hanno altresì rappresentato al Comune come, in considerazione di quanto evidenziato al sopraesteso punto 9 in ordine all'esaurimento della potenzialità edificatoria espressa dal comparto ove insiste lo Stabilimento, l'esigenza di estendimento del layout produttivo di cui al precedente punto 16 all'interno di un unitario corpo di fabbrica possa essere soddisfatta attraverso il trasferimento di diritti edificatori dal comparto "*Ex Ceramica Smov – Ambra*" e la successiva loro attuazione all'interno del comparto nel quale insiste lo Stabilimento di cui ai sopraestesi punti 2 e 7;
18. che, in considerazione di quanto evidenziato ai sopraestesi punti 16 e 17



e in relazione al contenuto del Contratto Preliminare di cui al sopraesteso punto 5:

**18.a** con atti in data 11 luglio 2014 prot. gen. 11354 e successive integrazioni in data 18 luglio 2014 prot. gen. 11761 e prot. gen. 11788, atti da aversi qui per integralmente richiamati, Serenissima ha presentato al Comune richiesta di variante non sostanziale al Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov – Ambra*", variante al PUA avente ad oggetto, esclusivamente, una parziale redistribuzione delle volumetrie all'interno degli ambiti edificabili del Piano Particolareggiato, senza alcuna modifica delle aree di cessione, degli standard urbanistici e delle capacità edificatorie, secondo i seguenti elaborati di variante, a firma dell'Ing. Claudio Berselli e del geom. Maurizio Verdi, che integrano e sostituiscono quelli approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 110 del 21.12.2009:

- Tav. 1 – estratto di mappa, PRG e CTR – prot. 11354 del 11/07/2014;
- Tav. 2 – rilievo planialtimetrico – stato di fatto – prot. 11354 del 11/07/2014;
- Tav. 3 – calcolo Scp – stato di fatto – prot. 11761 del 18/07/2014;
- Tav. 4 – dimostrazione ST – prot. 11354 del 11/07/2014;
- Tav. 5 – planimetria generale standard – stato autorizzato – prot. 11354 del 11/07/2014;
- Tav. 6 – planimetria generale con standard – stato di

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03021130361

ENERGIE S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 09197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA 02606280366

progetto – prot. 11761 del 18/07/2014;

- Tav. 7 – planimetria sovrapposizione – prot. 11761 del 18/07/2014;

- Tav. A – relazione tecnica – prot. 11788 del 18/07/2014;

**18.b** System Logistics e Immobiltec hanno formulato istanza nei confronti del Comune, 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 l'autorizzazione al trasferimento e alla attuazione di una parte della potenzialità edificatoria espressa dal comparto "Ex Ceramica Smov – Ambra", sino ad un massimo di 1400 mq di Scp, all'interno del comparto ove insiste lo Stabilimento;

**19.** che il Comune, ricevute la richiesta e l'istanza di cui al precedente punto 18, ha posto in essere le seguenti azioni:

**19.a** con riferimento alla richiesta di cui al capoverso 18.a, con deliberazione della Giunta Comunale n. 74 in data 24 luglio 2014 avente ad oggetto "*approvazione della variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Ex Ceramica Smov – Ambra", ricadente in zona omogenea D – sottozona D1.2 e D1.3 (Località Salvaterra)*", il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto (nel seguito indicata anche come "*Variante non sostanziale*"), "*valutato che le variazioni del Piano Particolareggiato migliorano l'assetto urbanistico complessivo dell'area, rispondono all'esigenza di ampliare l'unità produttiva di un'azienda già insediata nel*

*territorio comunale, non comportano incrementi delle capacità edificatorie e non comportano modifiche o riduzioni degli standard urbanistici ... ritenuto opportuno procedere all'approvazione delle predette varianti non sostanziali al Piano Particolareggiato, d'iniziativa privata, denominato "Ambito ex Ceramica Smov – Ambra", in Via San Lorenzo località Salvaterra per dar corso ai lavori di sistemazione e riqualificazione urbana nell'ambito produttivo", ha così disposto: "delibera 1) di approvare, ai sensi delle norme tecniche e convenzione attuativa del vigente piano urbanistico di cui all'oggetto, la variante non sostanziale al Piano Particolareggiato d'iniziativa privata denominato "Ambito ex Ceramica Smov – Ambra" in Via San Lorenzo località Salvaterra ... 2) di confermare i contenuti e gli impegni già sottoscritti dal soggetto attuatore in data 25/03/2011 con la convenzione urbanistica rep. n. 939125 racc. n. 21168 stipulata presso il notaio dott. Guido Corradi di Reggio Emilia ...";*

- 19.b** con riferimento alla istanza di cui al capoverso 18.b, ha dato corso agli opportuni approfondimenti volti a verificarne sostenibilità e congruità sotto i profili tecnico e giuridico;

**ritenuto**

- 20.** che 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Vedita n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 02328130361

EMERITUS  
S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILITEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280966

normativa nazionale e regionale;

**21.** che 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;

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

**22.a** 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"*;

**22.b** 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;

- 22.c 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*";

23. che 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03038130361

ENELLEN S.p.A.  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILITEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MOEENESE  
P.IVA 02606280368

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»"*;

24. che 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;
25. che, 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;
26. che, 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);*

27. che il requisito di legittimità individuato dalla giurisprudenza per il trasferimento di diritti edificatori di cui al precedente punto 26 ricorre nel caso di specie, posto che l'area, ricompresa all'interno del comparto "Ex Ceramica Smov – Ambra", dalla quale sono generati i diritti edificatori che vi è intenzione di trasferire, è classificata nella sottozona D1.2 e l'area sulla quale si programma di trasferire il medesimo diritto edificatorio (lo Stabilimento) è parimenti compresa all'interno di un comparto classificato nella sottozona D1.2, finitimo alla prima e vocato all'insediamento di usi identici a quelli previsti nella prima;
28. che il trasferimento di diritti edificatori prefigurato dalla istanza di cui al capoverso 18.b del sopraesteso punto 18 non determina alcun pregiudizio per l'assetto dotazionale dell'ambito, posto che le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sono già state

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 0308130361

S.p.A.  
**ENERGIE**  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO MO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 01197890365

**IMMOBILTEC** S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MO (MO) - ITALY  
P.IVA 02606280366

cedute all'Amministrazione Comunale per l'intera quantità generata dal Piano Particolareggiato "Ex Ceramica Smov – Ambra" e il trasferimento di diritti edificatori esistenti in questo comparto esclude sia qualsivoglia onere di retrocessione delle aree predette, sia qualsivoglia riduzione della quantità di opere di urbanizzazione da realizzare sulle aree all'uopo già identificate dal Piano Particolareggiato e cedute al Comune;

**dato atto**

29. 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;
30. che l'articolo 5 del già richiamato d.l. 13 maggio 2011 n. 70, sotto la rubrica "*costruzioni private*", comma da 9 a 14, dispone: "*9. Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ... le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano: ... a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale; b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area e aree diverse; c) l'ammissione delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; ... 11. Decorso il termine di cui al comma 9, e sino all'entrata in vigore della normativa*



regionale, agli interventi di cui al citato comma si applica l'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n. 380 (la norma che disciplina il rilascio del permesso di costruire in deroga; n.d.e.)";

31. che la Regione Emilia Romagna ha disciplinato l'attuazione dei principi sulla riqualificazione incentivata dalle aree urbane tramite l'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012 n. 19, ove si dispone tra il resto: "1. I principi definiti dall'articolo 5, comma 9, del decreto – legge 13 maggio 2011, n. 70 ... sulla riqualificazione incentivata delle aree urbane si intendono recepiti e regolati nell'ordinamento regionale dell'Emilia Romagna attraverso le seguenti disposizioni della legge regionale 06 luglio 2009, n. 6 (Governo e riqualificazione solidale del territorio): a) l'articolo 16, il quale introduce nella legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) l'articolo 7-ter (Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente); b) l'articolo 48, il quale introduce nell'allegato della legge regionale n. 20 del 2000 l'articolo A-14-bis (Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive); ... 2. Nella elaborazione e nella variazione degli strumenti di pianificazione urbanistica, i Comuni assicurano l'applicazione degli incentivi volumetrici e delle altre forme di premialità per la qualificazione del patrimonio edilizio esistente, previsti dall'articolo 7-ter della legge regionale n. 20 del 2000";
32. che l'articolo 7ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, ai comma 1 e 2, dispone: "la pianificazione urbanistica persegue l'obiettivo di

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Cooperativa  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03018130361

EBE S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 047890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

*favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente ... 2. A tale scopo la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametrize ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico: a) promuovere la riqualificazione urbana, anche attraverso interventi edilizi che qualifichino i tessuti urbani e, nel contempo, disincentivare la diffusione insediativa e il consumo di suolo; ... f) realizzare la semplificazione e la celerità delle procedure abilitative, pur assicurando lo svolgimento dei necessari controlli sui progetti, sulle opere in corso d'opera e su quelle realizzate";*

- 33.** *che l'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, sotto la rubrica permesso di costruire in deroga dispone: "1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale. 2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica. 3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale*

21 dicembre 2012, n. 19";

34. che, da ultimo, la legge regionale 18 luglio 2014 n. 14, nel disciplinare strumenti di promozione degli investimenti in Emilia Romagna, prevede all'articolo 6 la promozione, da parte della Regione, di *"Accordi per l'insediamento e lo sviluppo aventi per oggetto nuovi insediamenti produttivi di imprese o aggregazioni di imprese, progetti di crescita delle imprese o di aggregazioni di imprese e programmi di riconversione produttiva"*, interventi qualificati di interesse regionale, e al successivo articolo 8 comma 5 prevede che, nel caso in cui la localizzazione dell'insediamento produttivo sia prevista in ambiti specializzati per attività produttive disciplinati dalla pianificazione urbanistica e territoriale vigente, ai sensi dell'articolo A-13 della legge regionale n. 20 del 2000, per l'attuazione dell'accordo per l'insediamento e lo sviluppo possa essere applicata la disciplina prevista per i permessi di costruire in deroga di cui all'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;

**ritenuto**

35. che, in considerazione del non ancora intervenuto adeguamento della pianificazione urbanistica comunale al disposto dell'articolo 7ter della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, nonché del riconosciuto interesse pubblico sotteso a interventi di qualificazione e riqualificazione del tessuto produttivo esistente realizzati all'interno di ambiti specializzati per attività produttive, debba 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. NA 030328130361

BALBERINI S.p.A.  
VIA CHIAROLA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA n. C.F. 01107890365

IMMOBILITEC S.p.A.  
Via Ghiarola, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

di densità edilizia e di distanza, l'attuazione, sull'area dello Stabilimento, di parte della potenzialità edificatoria generata dal comparto "Ex Ceramica Smov-Ambra" di cui ai sopraestesi punti 11 e 12, nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo, una volta che la stessa sia stata trasferita sulla medesima area dello Stabilimento;

36. che, 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;

**considerato**

37. che il Comune, preso atto, all'esito della disamina, della effettiva sussistenza dei presupposti di fatto evidenziati da System Logistics e da Immobiltec (nel seguito, ove considerate unitariamente, indicati anche come "*Proponente*") nonché dell'idoneità degli stessi, anche sotto il profilo normativo, a costituire presupposto per la attivazione di un procedimento finalizzato agli approfondimenti istruttori prodromici alla approvazione di una delibera consigliare avente ad oggetto la richiesta di rilascio di permesso di costruire in deroga, ha concordato, ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 07 agosto 1990 n. 241, un ulteriore calendario di incontri con il Proponente, funzionali ad una verifica in ordine alla sussistenza dei presupposti per la definizione di un Atto di Accordo ai sensi del medesimo articolo 11 che definisca le

condizioni e i vincoli a carattere obbligatorio ai quali sarà subordinata la valutazione in ordine alla sussistenza delle condizioni per il rilascio della autorizzazione alla deroga;

**dato atto**

38. che i Proponenti e Serenissima hanno raggiunto tra loro un'intesa ulteriore rispetto a quella ipostatizzata nel Contratto Preliminare, in forza della quale, fermi restando gli impegni assunti in relazione al trasferimento dell'Immobile di cui al medesimo Contratto Preliminare, Serenissima si obbliga a vendere a Immobiltec s.p.a., che si obbliga ad acquistare diritti edificatori per 1.400 (millequattrocento) mq di Scp generati dalle aree, interne al comparto "Ex Ceramica Smov-Ambra", che residueranno in proprietà di Serenissima una volta perfezionata l'alienazione del diritto di piena proprietà sugli Immobili in favore di Immobiltec (o della persona che questa nominerà) in esecuzione di quanto previsto dal Contratto Preliminare, aree graficamente individuate mediante campitura di colore "azzurro" sull'estratto della planimetria catastale che si allega al presente Atto di Accordo quale "Allegato B" (nel seguito del presente Atto di Accordo indicate anche come "Aree Trasferimento Diritti");
39. che l'intesa di cui al precedente punto 38 è stata formalizzata mediante la stipula tra Immobiltec e Serenissima, in data 19 novembre 2014, di contratto, registrato a Sassuolo in data 24 novembre 2014 al n. 2423, denominato "*Addendum al preliminare di compravendita registrato a Sassuolo il 17 luglio 2014 al n. 1688*" (nel seguito indicato anche come "*Addendum*"), contratto che si allega per estratto al presente Atto di

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03018130361

S.p.A.  
BARIEMO  
VIA CHIAROL Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 06197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

Accordo a costituirne “Allegato G” i cui contenuti è intenzione dei Proponenti e di Serenissima confermare, anche nei confronti del Comune, mediante la sottoscrizione del presente Atto di Accordo;

**considerato**

40. che, in forza delle valutazioni, delle considerazioni e degli atti di cui ai precedenti punti da 16 a 39, 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 del Consiglio 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:

40.a impegno del Proponente alla realizzazione e ultimazione dell'intervento di ampliamento di cui al sopraesteso punto 16 in conformità agli elaborati approvati con la Variante non Sostanziale di cui al sopraesteso punto 19, come integrati dagli elaborati costituenti "Allegato D" al presente Atto di Accordo;

40.b impegno del Proponente a perseguire, nella progettazione dell'ampliamento, una visione architettonica e funzionale unitaria tra l'intervento prefigurato dalla Variante non Sostanziale di cui al sopraesteso punto 19 e l'intervento da attuarsi sul terreno foglio

21 mappale 207, considerazione unitaria 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;

**40.c** la previsione di un idoneo concorso da parte del Proponente 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 realizzande ed esistenti nel contesto dell'ambito in cui le stesse si collocano;

**40.d** la previsione di adeguate opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici dell'intervento, 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;

**40.e** la previsione di un impegno all'insediamento di attività produttive del Gruppo System all'interno dello stabilimento da realizzarsi in ampliamento;

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03 130361

SYSTEM S.p.A.  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03 07890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

- 40.f** 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, in continuità fisica con l'intervento previsto dalla Variante non Sostanziale, l'atterraggio e l'attuazione sul lotto foglio 21 mappale 207 di cui al sopraesteso punto 2 di diritti edificatori, per una Scp massima di 1.400 (millequattrocento) mq, che verranno trasferiti dal comparto "Ex Ceramica Smov – Ambra" all'esito dell'adempimento degli obblighi assunti con il Contratto Preliminare e con l'Addendum di cui ai sopraestesi punto 6 e 39;
- 40.g** sottoposizione dell'impegno assunto dal Proponente di cui ai sopraestesi capoversi da 40.a a 40.e alla condizione sospensiva della favorevole deliberazione in merito alla autorizzazione di cui al precedente capoverso 40.f;
- 40.h** impegno assunto dal Proponente alla realizzazione, a propria cura e spese (sino al limite massimo di spesa definito da apposito computo metrico), quale opera di urbanizzazione volta a migliorare l'accessibilità e la sicurezza del comparto, di una intersezione rotatoria sull'incrocio tra la Via San Lorenzo (Strada Provinciale 51) e la Via Dell'Artigianato, in luogo dell'esistente intersezione a "T";
- 40.i** conferma dell'obbligo assunto dal Proponente e da Serenissima per il perfezionamento del trasferimento di diritti edificatori di cui



ai sopraestesi punti 38 e 39, alle condizioni e nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo e all'Addendum;

**40.j** sottoposizione dell'efficacia della autorizzazione di cui al sopraesteso capoverso 40.f alle condizioni risolutive, con fissazione di un termine oltre il quale le stesse si considereranno avverate, aventi ad oggetto:

**40.j.1** il mancato effettivo trasferimento della proprietà (o della disponibilità tramite leasing) degli Immobili da Serenissima a Immobiltec o comunque a società del Gruppo System;

**40.j.2** il mancato effettivo trasferimento della proprietà (o della disponibilità tramite leasing) dei diritti edificatori di cui al precedente comma 40.i da Serenissima a Immobiltec o comunque a società del Gruppo System;

**40.k** impegno assunto dal Proponente e da Serenissima, in solido tra loro, sottoposto alla medesima condizione risolutiva di cui al precedente comma 40.j, alla predisposizione e, successivamente, entro il termine di giorni 120 (centoventi) decorrente dalla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, alla consegna al Comune, con richiesta di avvio del relativo iter procedimentale, degli elaborati di una variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "*Ex Ceramica Smov – Ambra*" e alla relativa Convenzione Urbanistica, funzionale a adeguarne i parametri urbanistici all'autorizzato e, a quell'epoca, già intervenuto trasferimento all'esterno del

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 030128130361

Sp.A.  
GEMINI  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 030197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

comparto dei diritti edificatori di cui al sopraesteso comma 40.i;

41. 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, fatte salve in ogni caso le competenze del Consiglio Comunale, da esercitarsi nel corso del procedimento di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga che verrà avviato ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15;

**tanto premesso, considerato e ritenuto,**

**tra il Comune da una parte, System Logistics s.p.a. e Immobiltec s.p.a.**

**da una seconda parte, Serenissima CIR Industrie Ceramiche s.p.a. 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 abbia 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 Serenissima interviene al presente Atto di Accordo ai soli esclusivi e limitati fini di:

**A.3.a** confermare, anche nei confronti del Comune, la validità e l'efficacia delle obbligazioni assunte nei confronti di Immobiltec di cui al punto 6 della sopraestesa premessa;

**A.3.b** confermare anche nei confronti del Comune, la validità e l'efficacia delle obbligazioni di trasferimento della proprietà di diritti edificatori di cui ai punti 38 e 39 della sopraestesa premessa assunta nei confronti di Immobiltec;

**A.3.c** assumere nei confronti del Comune, in solido con Immobiltec e System Logistics, l'impegno alla presentazione della richiesta di variante non sostanziale al Piano Particolareggiato "Ex Ceramica Smov-Ambra" e alla relativa Convenzione Urbanistica di cui al comma 40.k del sopraesteso punto 40.

Le Parti, conseguentemente, dichiarano, concordano e danno atto che Serenissima è estranea 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.a a A.3.c, essendo detti diversi impegni, pattuizioni e intese validi, efficaci e vincolanti esclusivamente tra i Proponenti e il Comune. Restano salve le conseguenze inerenti l'esecuzione in forma specifica, risolutive o indennitarie derivanti dall'eventuale inadempimento o tardivo

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03197890365

ENERGEM S.p.A.  
VIA GHIAIO VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

adempimento da parte di Serenissima alle obbligazioni assunte con il Contratto Preliminare o con l'Addendum di cui ai punti 6 e 39 della sopraestesa premessa.

**Articolo B – Contratto Preliminare per la cessione di Immobili e Addendum per la cessione di diritti edificatori a valere tra Serenissima e società del Gruppo System. Impegni inerenti l'adempimento di obbligazioni precedentemente assunte.**

**B.1** Serenissima Immobiltec e System Logistics, confermando quanto riportato dalla sopraestesa premessa del presente Atto di Accordo, dichiarano e danno atto:

**B.1.a** che Serenissima è proprietaria delle aree catastalmente censite al foglio 21 mappali 243, 244, 245, 246, 260, 261, 262 e 263 (già catastalmente censite al foglio 21 mappali 40, 243, 244, 245, 246, e 248) inserite, ad eccezione dell'area foglio 21 mappale 263, all'interno di comparto urbanistico da attuarsi tramite Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "*Ex Ceramica Smov-Ambra*", approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 110 in data 21 dicembre 2009;

**B.1.b** che l'attuazione del Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov-Ambra*" è stata oggetto di 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.;

**B.1.c** che la Convenzione Urbanistica individua per il Comparto "*Ex Ceramica Smov-Ambra*" una Superficie Territoriale (ST) pari a

mq. 51.399,35 e una Scp massima realizzabile pari a mq. 19.725,00;

**B.1.d** che, mediante il Contratto Preliminare, Serenissima si è obbligata a vendere a Immobiltec, che si è obbligata ad acquistare, gli immobili censiti al foglio 21 mappali 261, 262 e 263 (già facenti parte delle aree censite al foglio 21 mappale 40 e mappale 248) per una superficie complessivamente pari a mq. 18.500 (diciottomilacinquecento) circa, dotati di diritti edificatori per una Scp massima realizzabile pari a mq 11.100 (undicimilacenti);

**B.1.e** che, una volta perfezionato il contratto di vendita di cui al precedente capoverso B.1.d, Serenissima rimarrà proprietaria, all'interno del comparto "Ex Ceramica Smov-Ambra", di immobili per una superficie complessivamente pari a mq. 6.360,66 (seimilatrecentosessanta/66) circa, dotati di diritti edificatori per una Scp massima realizzabile pari a mq 8.304,52 (ottomilatrecentoquattro/52);

**B.1.f** che Serenissima non è interessata alla attuazione dell'intera potenzialità edificatoria di cui al precedente comma B.1.e sulle aree che residueranno in sua proprietà di cui al medesimo comma B.1.e;

**B.1.g** che il Proponente è interessato ad acquistare da Serenissima, per sé o per persona da nominare, parte dei diritti edificatori di cui al capoverso B.1.e, per una quantità pari a mq 1.400 (millequattrocento) di Scp, al fine di trasferirli e attuarli sull'area

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Cooperativa  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03197890365

BARBERI & BALBERINI S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

ove insiste lo Stabilimento;

**B.1.h** che Serenissima si è dichiarata disponibile a vendere al Proponente i diritti edificatori di cui al precedente capoverso B.1.g;

**B.1.i** che Serenissima e Immobiltec hanno già definito e determinato tra loro, mediante l'Addendum, il prezzo al metro quadrato di Scp e le condizioni principali pattuite per la vendita di cui ai precedenti capoversi;

**B.1.j** che è pertanto intenzione di Serenissima e Immobiltec confermare tra loro la validità e l'efficacia del Contratto Preliminare e dell'Addendum, impegnandosi nei confronti delle altre Parti del presente Atto di Accordo a rispettare gli obblighi inerenti la vendita degli Immobili e dei diritti edificatori di cui ai medesimi Contratto Preliminare e Addendum.

**B.2** Serenissima e Immobiltec, 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 e l'Addendum, obbligandosi, anche nei confronti del Comune e, per quanto possa occorrere, di System Logistics, a darvi adempimento nei termini e in conformità a quanto ivi pattuito. Per l'effetto, Serenissima è obbligata a vendere in favore di Immobiltec, che è obbligata, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad acquistare, la proprietà degli Immobili nonché la proprietà di diritti edificatori per una quantità pari a 1.400 (millequattrocento) mq di Scp (nel seguito del presente Atto di Accordo

indicati anche come "Diritti Edificatori") al fine di realizzare, sul terreno censito al foglio 21 mappale 207, l'ampliamento dello Stabilimento disciplinato al successivo articolo C del presente Atto di Accordo.

**B.3** Il corrispettivo e le condizioni tutte per la cessione degli Immobili e dei Diritti Edificatori sono stati definiti dalle parti mediante il Contratto Preliminare e l'Addendum, atti ai quali si rinvia integralmente.

**B.4** Il contratto di vendita della proprietà dei Diritti Edificatori di cui all'Addendum verrà stipulato contestualmente alla stipula del contratto di vendita degli Immobili previsto dal Contratto Preliminare di cui al punto 6 della sopraesposta premessa.

**B.5** Serenissima e Immobiltec, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, si obbligano per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti sia di Logistics System che del Comune, a porre in essere ogni e qualsiasi atto in loro potere e nella loro disponibilità affinché il Contratto Preliminare e l'Addendum abbiano adempimento e la proprietà degli Immobili e dei Diritti Edificatori venga trasferita a Immobiltec, 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 i medesimi Contratto Preliminare e Addendum.

**B.6** Serenissima, in qualità di proprietaria 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 conferma e dichiara di avere, con separato atto, attribuito e trasferito a Immobiltec, che ha accettato, per sé e

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società a partecipazione  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASAVIGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 0306130361

LOGISTICS  
S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 016197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606230366

comunque per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, la legittimazione a presentare 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 Serenissima e Immobiltec tramite il presente comma B.6 e conferma ad ogni effetto di ritenere detta pattuizione titolo sufficiente per la attivazione, conduzione e conclusione del procedimento di cui al successivo articolo C. Resta in ogni caso ferma la facoltà per il Proponente e Serenissima 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 degli Immobili e dei Diritti Edificatori di cui al presente articolo B, modalità tra le quali è compresa la presentazione delle istanze e degli atti necessari da parte di Serenissima, anche in relazione all'area foglio 21 mappale 207.

**Articolo C - Impegni assunti dal Proponente e dal Comune in ordine alla predisposizione, progettazione e successiva attivazione di procedimenti di autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga. Impegno assunto dal Proponente e da Serenissima in ordine alla predisposizione di elaborati di variante non sostanziale.**

**C.1** Il Comune e il Proponente dichiarano e danno atto che gli elaborati progettuali, descrittivi e planimetrici che si allegano al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato E", denominati "*Progetto di intervento per l'ampliamento di stabilimento industriale esistente sito in Casalgrande alla via San Lorenzo n. 41 da autorizzarsi mediante rilascio di permesso di costruire in deroga*" (nel seguito indicati, anche,



per brevità, come "*Progetto*"), sono per essi funzionali sia all'ottimale integrazione con l'intervento in variante al Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov-Ambra*" approvato con la delibera di Giunta Comunale n. 74 in data 24 luglio 2014 di cui ai punti 18 e 19 della sopraestesa premessa, sia con le esigenze del layout produttivo di cui al punto 16 della medesima sopraestesa premessa.

Il Comune e il Proponente dichiarano e danno altresì atto che il Progetto è stato sottoposto al Comune e, per esso, alla Giunta Comunale che, per quanto di competenza, l'ha approvato, 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 e razionalizzazione del patrimonio edilizio, con la salvaguardia e lo sviluppo dell'insediamento produttivo esistente. Il Comune, per mezzo della deliberazione di Consiglio Comunale che ha approvato il presente Atto di Accordo, ha dichiarato e dato 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 ai punti da 29 a 36 della sopraestesa premessa e che, di conseguenza, sussistevano i presupposti normativi per la attivazione del procedimento volto a demandare al Consiglio Comunale la valutazione in ordine alla autorizzazione al rilascio di permesso di costruire in deroga per l'esecuzione dell'intervento di cui al medesimo Progetto, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15.

**C.2** L'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale al rilascio del

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03048130361

ENERGEM S.p.A.  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 08157890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarda Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

permesso di costruire in deroga di cui al precedente comma C.1 approvata con la deliberazione che ha approvato il presente Atto di Accordo, ha ad oggetto:

- C.2.a** l'autorizzazione al trasferimento e alla successiva attuazione sul terreno foglio 21 mappale 207 di cui al punto 2 della sopraestesa premessa, in deroga ai parametri di densità edilizia previsti dal vigente Piano Regolatore Generale, di parte dei Diritti Edificatori, per una quantità non superiore a mq. 1.400 (millequattrocento) di Scp, di cui al comma B.2 del precedente articolo B generati dalle aree del comparto di Piano Particolareggiato "*Ex Ceramica Smov-Ambra*" di cui al capoverso B.1.e del comma B.1 del precedente articolo B;
- C.2.b** l'autorizzazione all'edificazione sino alla linea di confine tra il terreno foglio 21 mappale 207 e i finitimi terreni attualmente censiti al foglio 21 mappale 261, mappale 262 e mappale 263, in conformità a quanto graficamente evidenziato dal Progetto e giusta quanto assentito al comma B.6 del sopraesteso articolo B.

Resta in ogni caso fermo che, con la deliberazione di Consiglio Comunale che ha approvato il presente Atto di Accordo, il Comune ha autorizzato, alle condizioni tutte di cui al medesimo Atto di Accordo, ogni e qualsiasi deroga alla disciplina vigente del PRG che sia necessaria per la realizzazione dell'intervento in conformità al Progetto, nei limiti definiti dall'articolo 20 comma 2 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15 per quanto attiene gli oggetti di possibile deroga.

- C.3** Le Parti danno atto che, in forza di quanto confermato e previsto al comma B.6 del sopraesteso articolo B, Serenissima ha depositato in data 13 dicembre 2014 al prot. 20174, presso lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune, con richiesta di avvio dell'iter procedimentale per il rilascio, tramite autorizzazione unica, di permesso di costruire in deroga ai sensi delle disposizioni normative richiamate al sopraesteso comma C1, il Progetto, completo di ogni elaborato previsto dalla vigente disciplina normativa regionale e dai vigenti strumenti di pianificazione e regolamentari, al fine di consentire al Comune di attribuire all'atto deliberativo di approvazione del presente Atto di Accordo, integrato dalla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, valenza di 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 e in conformità a quanto previsto dal precedente comma C2.
- 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 sopraesteso comma C2. 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03018130361

S.p.A.  
BALBERINI  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03070990365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MO  
P.IVA 02606280366

autorizzazione alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo.

**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 e di Serenissima. Una volta 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, 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 fossero stati ancora perfezionati entrambi i trasferimenti di cui al Contratto Preliminare e all'Addendum, 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, dall'Addendum 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 e per il permanere della sua efficacia.

Le Parti concordano e condividono che il presente Atto di Accordo sia risolutivamente condizionato all'avveramento di almeno una delle seguenti condizioni:

**C.5.a** mancato trasferimento entro il termine di giorni 180

(centottanta) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo, della proprietà degli Immobili da Serenissima (o dai suoi aventi causa) in favore di Immobiltec (o in favore di avente causa da Immobiltec, anche in relazione alla stipula di contratto di leasing), in esecuzione del Contratto Preliminare di cui al punto 6 della sopraestesa premessa;

**C.5.b** 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 Serenissima (o dai suoi aventi causa) in favore di Immobiltec (o in favore di aventi causa da Immobiltec, anche in relazione alla stipula di contratto di leasing), in esecuzione dell'Addendum di cui al punto 39 della sopraestesa premessa.

Conseguentemente, le Parti danno atto e concordano che, nel caso in cui , entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo, non vengano stipulati entrambi gli atti di trasferimento di proprietà di cui ai capoversi C.5.a e C.5.b del presente comma C.5, il presente Atto di Accordo si risolverà, perdendo ogni e qualsiasi efficacia.

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.

Immobiltec, Serenissima e System Logistics s.p.a. dichiarano e danno

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società a partecipazione  
Via A. Volta n. 9 - 28/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03 94 8 130361

S.p.A.  
BALBERINI  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 0 3 1 97 8 90365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarda Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

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 Immobiltec, Serenissima e System Logistics 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 del Progetto di cui al sopraesteso comma C3, 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. 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 C6 con la massima sollecitudine nonché a concludere il procedimento entro

il termine di legge. Resta fermo quanto previsto dall'ultima parte del comma C.5 del presente articolo C per l'ipotesi in cui, verificate le condizioni per il rilascio del titolo, i trasferimenti di proprietà di cui al Contratto Preliminare e all'Addendum non fossero ancora perfezionati.

**C.7** Il Proponente e Serenissima si obbligano nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a porre in essere gli atti necessari e opportuni affinché essi Proponente e Serenissima e comunque la totalità dei soggetti attuatori del comparto "*Ex Ceramica Smov-Ambra*" predispongano e, successivamente, entro il termine di giorni 120 (centoventi) decorrente dalla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, consegnino al Comune, con richiesta di avvio del relativo iter procedimentale, gli elaborati di una variante non sostanziale al Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "*Ex Ceramica Smov-Ambra*", funzionale ad adeguarne i parametri urbanistici e la convenzione all'autorizzato e attuato trasferimento dei Diritti Edificatori all'esterno del Comparto.

**C.8** Nel caso in cui il Proponente o i suoi aventi causa non adempiano puntualmente a quanto previsto dall'articolo 18 della legge regionale 30 luglio 2014 n. 15, ovvero nel caso in cui si determinino le condizioni per un provvedimento di diniego del permesso di costruire in dipendenza di difformità della richiesta e degli elaborati progettuali ad essa allegati rispetto alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, ai contenuti del presente Atto di Accordo, si determinerà inadempimento del Proponente alle obbligazioni assunte, con le conseguenze di cui ai successivi articoli G e J.

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 42013  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03 028 130361

EUROTEC S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 031 7690366

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA 02606280366

**Articolo D - Obbligo di realizzazione diretta, a propria cura e spese di opera, costituente dotazione territoriale ai sensi della legge regionale 24.03.2000 n. 20, assunto dal Proponente.**

**D.1** Il Proponente (nel seguito del presente articolo D indicato anche come "*Esecutore*") si obbliga 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 75.000,00 (settantacinquemila/00), al netto degli oneri fiscali, la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva di cui ai successivi comma da D2 a D5 e, sulla base di detta progettazione, i lavori per la esecuzione di una intersezione rotatoria sull'incrocio tra la via San Lorenzo (strada Provinciale 51) e la via Dell'Artigianato in luogo dell'esistente intersezione a "T", in conformità allo Studio di fattibilità integrato da computo metrico estimativo di massima che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato F", intersezione rotatoria costituente dotazione territoriale per l'urbanizzazione dell'intervento ai sensi dell'articolo A23 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, esterna alle aree di intervento di cui ai sopraestesi articoli B e C, 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 dal Proponente di cui al sopraesteso comma D1 è rimessa, anche ai sensi dell'articolo 1349 c.c., al Comune. Il Proponente, 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 F" al presente Atto di Accordo, del progetto preliminare inerente la realizzazione dell'incrocio a rotatoria. Il progetto preliminare dovrà essere conforme ai requisiti previsti dall'articolo 94 del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e dagli articoli da 17 a 23 del dpr 5 ottobre 2010 n. 207 e dovrà indicare, tramite adeguato cronoprogramma, i termini per l'inizio e la ultimazione dei lavori.

- D.3** Il progetto preliminare di cui al precedente comma D2 dovrà essere trasmesso dal Proponente al Comune per la approvazione entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data in cui sarà stato rilasciato il permesso di costruire in deroga di cui al precedente articolo C. Il Comune provvederà alla approvazione del progetto preliminare in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari e avrà facoltà di richiedere al Proponente 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 al Proponente copia della relativa delibera onde consentire al Proponente di sviluppare le ulteriori fasi della progettazione poste a suo carico del presente Atto di Accordo.
- D.4** Ricevuto il progetto preliminare di cui al sopraesteso comma D.3, il Proponente darà luogo, a propria cura ed integralmente a proprie spese, alla progettazione definitiva ed esecutiva (anche tramite elaborati

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società a partecipazione  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 0218130361

ENERGEM S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILITEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA 02606280366

unitari per i due livelli di progettazione) dell'opera di cui al precedente comma D.3, progettazione che dovrà essere predisposta, elaborata e redatta in conformità alla progettazione preliminare di cui al sopraesteso comma D.3 e che dovrà essere completata e messa a disposizione del Comune per le verifiche di cui al successivo comma D.5 in tempo utile per consentire, ove non sussistano contestazioni, il rispetto del termine per l'inizio dei lavori indicato dal Comune con l'approvazione del progetto preliminare. I progetti da elaborarsi da parte del Proponente dovranno essere conformi ai requisiti previsti dall'articolo 94 del d.lgs. 12.04.2006 n. 163 e dagli articoli da 23 a 43 del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207 per i progetti definitivi e esecutivi di opere pubbliche.

- D.5** Ricevuti gli atti e gli elaborati di cui al precedente comma D4, il Comune esaminerà il progetto e assumerà le deliberazioni e determinazioni opportune in merito alla sua approvazione. Il Comune avrà facoltà di sollevare contestazioni nei confronti del Proponente esclusivamente in relazione ai seguenti elementi: eventuali difformità rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché rispetto alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale; eventuali difformità dal progetto preliminare o errori di progettazione; la congruità dei prezzi e delle quantità esposti in computo metrico. Le contestazioni dovranno essere formulate per iscritto e consegnate al Proponente utilizzando modalità che consentano di dare prova della data di ricezione. In assenza di contestazioni, il Progetto si intenderà accettato dal Comune che provvederà ad approvarlo ai sensi di legge. Il Progetto dovrà essere

eseguito dal Proponente in conformità a quanto previsto dal presente Atto di Accordo e nel termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data di consegna da parte del Comune dell'area di cantiere. Il Comune dà atto che il Progetto di cui al presente comma D.5 inerisce opera pubblica del Comune eseguita da soggetto terzo e che trova ad esso applicazione il disposto dell'articolo 10 comma 1 lettera c) della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15. Il Comune dà altresì atto che l'esame del progetto di cui al presente comma D.5, ove si risolva con la sua approvazione, costituirà accertamento di conformità del progetto medesimo alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale e paesaggistica di cui all'articolo 9 comma 3 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15. Laddove siano sollevate contestazioni in merito agli oggetti sopra indicati (con la sola esclusione delle eventualmente rilevate difformità alle norme urbanistiche ed edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie e di tutela ambientale, in relazione alle quali ogni controversia è devoluta alla giurisdizione del Giudice Amministrativo) e le medesime non possono essere definite in via bonaria direttamente dalle parti, la decisione in ordine alle stesse verrà rimessa ad un libero professionista abilitato all'esercizio della professione di ingegnere o architetto, con funzioni di arbitratore tecnico. L'arbitratore verrà nominato, in accordo tra le parti ovvero, in difetto, ad istanza della parte che vi abbia interesse, dal Presidente del Tribunale di Reggio Emilia. L'arbitratore procederà, con equo apprezzamento, in relazione all'oggetto della contestazione, alla determinazione dell'oggetto della

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società a partecipazione  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 0308130361

EVERECS S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MO - ITALY  
P.IVA e C.F. 0307890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MO - ITALY  
P.IVA 02606280366

prestazione. La determinazione della prestazione ad opera del terzo arbitratore sarà accettata dalle parti come obbligatoria e vincolante ai sensi dell'articolo 1349 del codice civile. L'arbitratore deciderà anche in ordine alla attribuzione delle spese della procedura.

**D.6** Il Comune provvederà a porre temporaneamente nella disponibilità dell'Esecutore le aree necessarie per la realizzazione dell'opera di cui ai sopraestesi comma da D.1a D.5, determinando in tal modo la decorrenza del termine per la conclusione dei lavori fissato ai sensi del sopraesteso comma D.5.

**D.7** I lavori di esecuzione delle opere costituenti dotazione territoriale di cui ai sopraestesi comma da D.1 a D.5 dovranno essere ultimati dall'Esecutore e le opere essere messe a disposizione per il collaudo da parte dei tecnici incaricati dal Comune ai sensi del successivo comma D.13 entro il termine, di cui al sopraesteso comma D.5. Il Comune e il Proponente danno atto e dichiarano che l'opera di cui al presente articolo D, in quanto dotazione territoriale per l'urbanizzazione degli insediamenti ai sensi dell'articolo A-23 comma 1 lettera f) della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20, 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, il Promotore, nell'individuazione dell'operatore economico al quale demandare l'esecuzione dell'opera, non sarà vincolato alle disposizioni del d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163.*

**D.8** Sono a carico dell'Esecutore, fermo restando quanto previsto ai sopraestesi comma da D.1 a D.5 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CARICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03016130361

EDEREM S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBITEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

obblighi di cui al presente capoverso;

- le opere provvisionali 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 degli eventuali direttore di cantiere e assistente capo-cantiere, ferma restando la nomina del Direttore dei Lavori da parte del Comune, che provvederà alla sua remunerazione;
- 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 sgombrò della attrezzatura, dei detriti, dei materiali residuati 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 denunziati dal Comune.

**D.9** In conformità a quanto previsto al comma D.6, il Comune si impegna a mettere a disposizione dell'Esecutore le aree necessarie per la realizzazione dell'opera di cui ai comma da D.1 a D.5 e autorizza sin d'ora l'Esecutore ad introdursi su dette aree per la esecuzione dell'opera prevista dai medesimi comma da D.1 a D.5 e per il tempo strettamente necessario alla realizzazione e ultimazione della stessa, ferma restando la necessità per l'Esecutore di assumere preventivi accordi con l'Ufficio Tecnico del Comune in ordine alle concrete modalità di esecuzione dell'opera e alla concreta regolamentazione delle interferenze eventualmente interessate dagli interventi esecutivi.

**D.10** Saranno consentite varianti in corso d'opera al progetto di cui ai sopraestesi comma da D.2 e D.5 soltanto se richieste o assentite dal Comune mediante atto scritto. Ai fini di quanto disciplinato dal presente comma D.10, le parti definiscono "*variante*" una qualsiasi modifica strutturale dei manufatti o una modifica dei materiali di cui si è previsto l'impiego che incida sulla loro qualità o sul loro valore. L'Esecutore avrà facoltà di apportare unilateralmente quelle modifiche ai materiali di cui al computo metrico o al progetto esecutivo che, per le

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 028130361

ETEMIS S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 08197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

loro modeste caratteristiche, non possano essere qualificate come variante ai sensi della sopraestesa definizione.

**D.11** Le parti danno atto e dichiarano che l'opera di cui al sopraesteso comma da D.1 a D.5 costituisce dotazione territoriale ai sensi dell'articolo A-23 comma 2 lettera f della legge regionale 20/2000. 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.12** Nel corso dell'esecuzione dell'opera tecnica 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.13** Ultimati i lavori di esecuzione dell'opera di cui al sopraestesi comma da D.1 a D.5, il Comune provvederà alla verifica della regolare esecuzione della stessa conferendo incarico a tecnico di propria fiducia, individuato ai sensi di legge. La verifica di regolare esecuzione dovrà essere ultimata entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori dell'opera trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune dall'Esecutore. Decorso detto termine in assenza di comunicazione del Certificato di Regolare Esecuzione o di rilievi da parte del Comune all'Esecutore, le opere si intenderanno



che sono positivamente verificate, come opera.

**D.14** Completata l'esecuzione dell'opera di cui ai comma da D.1 a D.5 ed esperita positivamente la verifica della stessa ad opera del tecnico incaricato dal Comune, secondo quanto previsto al sopraesteso comma D.13, la proprietà dell'opera medesima si trasferirà, per accessione, ai sensi dell'articolo 936 codice civile, al proprietario della strada. A fini meramente dichiarativi dell'avvenuto trasferimento, il Comune e l'Esecutore, contestualmente alla comunicazione del certificato di regolare esecuzione ovvero entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla scadenza del termine previsto dal sopraesteso comma D.13 per la formazione della positiva verifica tacita, sottoscriveranno apposito verbale con il quale daranno atto dell'intervenuta ultimazione dell'opera in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo e del conseguente suo trasferimento nella proprietà e nel pieno possesso dell'ente proprietario della strada, con ogni conseguenza del caso e di legge, in particolare per quanto attiene gli oneri manutentivi e le responsabilità nei confronti dei terzi.

**D.15** Il costo per la esecuzione dell'opera costituente dotazione territoriale di cui ai sopraestesi comma da D.1 a D.5 sarà sostenuto integralmente dall'Esecutore e rimarrà definitivamente a suo carico nel limite di spesa di cui al sopraesteso comma D.1. 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 la gratuità della esecuzione dei lavori non deriva da spirito di liberalità,

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 52025  
42013 CASALEGRANDE (RE)  
C.F. e P.IVA 01130361

ESTERRE S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 02497890366

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA 02606280366

ma 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.16** Le parti danno atto che il trasferimento della proprietà dell'opera di cui ai comma da D.1 a D.5 per effetto di accessione ai sensi del sopraesteso comma D.14, costituendo cessione di opere costituenti dotazione territoriale, ai sensi degli articoli A-22 e seguenti dell'Allegato alla legge regionale 24.03.2000 n. 20, perfezionata in esecuzione di convenzione che ha ad oggetto intervento edilizio su un'area a fini di ampliamento di insediamento industriale, non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti della limitazione del diritto alla detrazione, ai sensi dell'articolo 51 della legge 21.11.2000 n 342.

**D.17** L'obbligazione assunta dall'Esecutore di cui al presente articolo D è sottoposta alla condizione sospensiva della approvazione del permesso di costruire in deroga di cui al sopraesteso articolo C. E' altresì sottoposta alla condizione risolutiva di cui al comma C.5 del sopraesteso articolo C.

**Articolo E - Impegni assunti da System Logistics 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 che dovranno essere osservate nella progettazione dell'intervento edificatorio in ampliamento da attuarsi all'interno degli Immobili nonché all'interno del lotto censito al

foglio 21 mappale 207 (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 dall'articolo A-14 della legge regionale 14.3.2000 n. 20 ed ulteriormente 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 Urbanistica ed Edilizia Privata 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 E1, assumendo gli impegni e le indicazioni derivanti dal presente Atto di Accordo e comunque derivanti dalle sopra richiamate disposizioni normative e regolamentari affinché la progettazione dell'intervento da attuare nell'area di cui al comma B2 del sopraesteso articolo B sia finalisticamente orientata alla realizzazione un sistema di infrastrutture, servizi, sistemazione reti in grado di garantire la tutela dell'ambiente e

**SERENISSIMA CIR**  
INDUSTRIE GRAFICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. 02.04.90901000001

**BALESTRA**  
S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

**IMMOBILITEC S.p.A.**  
Via Chiarola Vecchia 73  
41042 FIORANO MOESENSE  
P.IVA 02606280366

di perseguire l'eco-efficienza.

**E.3** Il Proponente si impegna ad utilizzare quali linee guida della progettazione dell'intervento di cui al sopraesteso comma E.1, verificandone i contenuti in contraddittorio con i funzionari competenti del Settore "Pianificazione Territoriale" del Comune nella fase istruttoria del procedimento di cui al successivo comma E6, i criteri e i requisiti fondamentali indicati dall'articolo A-14 della legge regionale 24.3.2000 n 20 nonché 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, fatte salve ulteriori indicazioni che potranno essere concordate nella fase istruttoria di cui al successivo comma E6:

**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 dalle 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** dovranno essere 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.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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta, 9 - 23/25  
42013 CASALBIANDE (RE)  
C.F. 03. NA 07. 9130001

SPERFIMS S.p.A.  
VIA GHIAROLA ECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

MOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola-Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366



1







**IMMOBILTEC**  
S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

**ENERGEM**  
S.p.A.  
VIA GHIAIOLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA C.F. 03197890365

**SERENISSIMA CIR**  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Anonima  
Via A. Nobile n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03026130361

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 Urbanistica ed Edilizia Privata 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** Entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Atto di Accordo, il Proponente si obbliga, a sottoporre al Settore "Pianificazione Territoriale" del Comune una proposta progettuale dell'Intervento coerente con le linee guida e le indicazioni programmatiche di cui al presente articolo E. La presentazione della proposta progettuale predetta aprirà una fase istruttoria di confronto tra il Proponente e il Settore volta 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 90 (novanta) decorrente dalla data di presentazione della proposta progettuale e dovrà condurre alla individuazione dei contenuti da

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23/25  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 036130361

ENERGIE S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Chiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

trasfondere negli elaborati progettuali dell'intervento.

- 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 System Logistics per il periodo successivo al rilascio del permesso di costruire in deroga. Obbligo di insediamento.**

- F.1** System Logistics 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 ampliamento dello stabilimento esistente da destinarsi all'esclusivo utilizzo, per gli usi previsti e regolati dalle N.T.A. del P.R.G., da parte di System Logistics o delle società facenti parte del "Gruppo System".
- L'obbligazione di cui al presente comma F.1 avrà 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** System Logistics 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 F.1. Ai fini del presente comma F.2, 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 avrà 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 System Logistics 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società (l)iperventale  
Via A. Volta n. 9 - 28125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 0306130361

ENERGIES S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 031197890365

MOBILTEC S.p.A.  
Via Chiapola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

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 System Logistics e delle società del suo gruppo, delle finalità prospettate dai Proponenti 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 System Logistics 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 System Logistics 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 Serenissima 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.

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

All'atto del primo trasferimento, ad opera del Proponente 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 Proponenti 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

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CARANICHE S.p.A.  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03998130361

EMEREM S.p.A.  
VIA CHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANOMBO - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Chiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANOMBO MODENESE  
P.IVA 02606280366

ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

**Articolo J - Garanzie.**

- J.1** A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dagli articoli B, C e D del presente Atto di Accordo, il Proponente si impegna a prestare fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma complessiva pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00).
- J.2** 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).
- J.3** La fidejussione di cui al sopraesteso comma J1 avrà efficacia per un periodo di 24 (ventiquattro) mesi decorrente dalla data di consegna di cui al successivo comma J.6. Nel caso in cui, al quarantacinquesimo giorno precedente la predetta scadenza, gli obblighi derivanti dagli articoli B, C e D del presente Atto di Accordo non fossero integralmente adempiuti, il Proponente si obbliga a rinnovare l'efficacia della fidejussione predetta per un ulteriore periodo di 6 (sei) mesi e per l'importo che sarà necessario, ai sensi del successivo comma J.4, in relazione allo stato dell'adempimento parziale degli obblighi di cui al sopraesteso articolo D. La mancata consegna al Comune da parte del Proponente, almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine finale di cui al primo periodo del presente comma J.3, di documento attestante il rinnovo della fidejussione nel rispetto delle condizioni di



cui al presente comma J.3 darà titolo al Comune per procedere alla escussione della fidejussione di cui al sopraesteso comma J.1. La disciplina prevista dal presente comma J.3 per il rinnovo dell'efficacia della fidejussione troverà applicazione anche con riferimento alle scadenze successive alla prima e sino allo svincolo definitivo di cui al successivo comma J.5.

- J.4** La garanzia di cui al sopraesteso comma J.1 verrà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione delle opere costituenti dotazione territoriale di cui al comma D.1 del sopraesteso articolo D, nel limite massimo di euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00), pari al 75% dell'importo complessivamente garantito in relazione alle obbligazioni di cui al sopraestesi articoli B, C e D.

L'avanzamento dell'esecuzione delle opere ed il relativo importo verrà attestato mediante asseverazione da parte del Direttore dei Lavori rilasciata nelle forme delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del d.p.r. 28.12.2000 n 445, asseverazione da consegnare all'Ufficio Tecnico del Comune. L'Ufficio Tecnico del Comune, ricevuta detta asseverazione, provvederà al rilascio di dichiarazione di svincolo parziale della fidejussione per l'importo corrispondente e sino al raggiungimento del limite massimo del 75% dell'importo garantito in relazione alle obbligazioni di cui ai sopraestesi articolo B, C e D.

- J.5** Lo svincolo definitivo della garanzia di cui al sopraesteso comma J.4 avverrà decorsi 15 (quindici) giorni dalla data della certificazione di

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Chiipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03128130361

ESBITEM S.p.A.  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280368

regolare esecuzione delle opere di cui al sopraesteso articolo D, con restituzione al Proponente dell'originale della fidejussione di cui ai sopraestesi comma J.1 e J.3, fidejussione che, in ogni caso, per effetto dell'adempimento delle obbligazioni garantite, dovrà ritenersi definitivamente estinta ed inefficace.

- J.6** La fidejussione di cui al sopraesteso comma J.1 dovrà essere consegnata dal Proponente al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo.
- J.7** Fermo restando quanto previsto al sopraesteso comma J.2, nel caso in cui si determinino i presupposti, ai sensi del sopraesteso comma J.1, per la escussione della fidejussione, il Comune, anteriormente alla esecuzione medesima, sarà tenuto a contestare l'inadempimento al Proponente mediante atto scritto, convocandolo contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 20 (venti) dal ricevimento da parte del Proponente della contestazione di inadempimento di cui al presente comma J.7, 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 J.

#### **Articolo K - 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 dal Proponente 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 L - Registrazione. Spese e oneri fiscali.**

Il presente accordo sarà registrato integralmente nei suoi 14 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 dal Proponente, nella misura definita direttamente con il predetto professionista. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico del Proponente. All'uopo, il Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

**Articolo M - Allegati.**

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati.

Allegato A: estratto del contratto preliminare 17 luglio 2014;

Allegato B: estratto dalla planimetria catastale evidenziante tramite diverse campiture, l'area promessa in vendita (Immobili) e le aree dalle quali verranno trasferiti i diritti edificatori (Aree Trasferimento Diritti);

Allegato C: pianta su base catastale dell'intervento in progetto e dello Stabilimento esistente;

Allegato D: elaborati, integrativi degli Elaborati approvati con la Variante non sostanziale, che definiscono i principali contenuti dell'intervento unitario,

SERENISSIMA CIR  
INDUSTRIE CERAMICHE S.p.A.  
Società Cooperativa  
Via A. Volta n. 9 - 23125  
42013 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03048130361

EDR  
S.p.A.  
VIA GHIAIA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03197890365

IMMOBILTEC S.p.A.  
Via G. Galilei Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366

Allegato E: elaborati progettuali descrittivi e planimetrici integranti il  
Progetto di cui all'articolo C dell'Atto di Accordo;

Allegato F: studio di fattibilità dell'intervento di cui all'articolo D, integrato  
da computo metrico estimativo di massima;

Allegato G: estratto dall'Addendum al Contratto Preliminare.

**Articolo N - 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.

Casalgrande, li .....

Comune di Casalgrande  
Il Sindaco  
(Alberto Vaccari)

Comune di Casalgrande  
Il Responsabile Settore  
Pianificazione Territoriale  
(Giuliano Barbieri)

Comune di Casalgrande  
Il Responsabile del IV° Settore  
(Geom. Sorrivi Corrado)

System Logistics s.p.a.  
L'Amministratore Delegato

  
VIA GHIAROLA VECCHIA, 73  
41042 FIORANO (MO) - ITALY  
P.IVA e C.F. 03028130361

Serenissima CIR Industrie

Ceramiche s.p.a.  
SERENISSIMA CIR  
Il Presidente del Consiglio  
Società Unipersonale  
Via A. Volta n. 9 - 21126  
42010 CASALGRANDE (RE)  
C.F. e P. IVA 03028130361  
(Lamberto Romani)

Immobiltec s.p.a.

Il Presidente  
del Consiglio di Amministrazione

(Orianna Bellentani)  
  
**IMMOBILTEC S.P.A.**  
Via Ghiarola Vecchia, 73  
41042 FIORANO MODENESE  
P.IVA 02606280366