



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 207 del 02/12/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DI TRANSAZIONE, AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE N.241/1990 SMI, IN MERITO ALL'ACCORDO QUADRO DELL'AMBITO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.2-3" DEL PREVIGENTE P.R.G. (LOC. BOGLIONI).

L'anno **duemilaventuno** il giorno **due** del mese di **dicembre** alle ore **13:00** nella residenza municipale, si è riunita la Giunta comunale.

Risultano presenti:

DAVIDDI GIUSEPPE	Sindaco	Presente
MISELLI SILVIA	Vicesindaco	Presente
RONCARATI ALESSIA	Assessore	Presente
FARINA LAURA	Assessore	Presente
BENASSI DANIELE	Assessore	Presente

Assiste il Segretario NAPOLEONE ROSARIO.

IL Sindaco DAVIDDI GIUSEPPE constatato il numero legale degli intervenuti dichiara aperta la riunione e li invita a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DI TRANSAZIONE, AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE N.241/1990 SMI, IN MERITO ALL'ACCORDO QUADRO DELL'AMBITO "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO ZNI.2-3" DEL PREVIGENTE P.R.G. (LOC. BOGLIONI).

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione di Consiglio Comunale n.58 e 59 del 28/11/2016 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale PSC e il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE del Comune di Casalgrande. Conseguentemente, in data 28/12/2016 sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.388, la Regione ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale PSC e Regolamento Urbanistico Edilizio RUE. A decorre dalla predetta data gli strumenti urbanistici comunali sono divenuti vigenti a norma di legge;

PREMESSO inoltre che:

- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC localizza nella Tav.1 "Assetto strutturale di progetto" le aree in oggetto:
 - Territorio urbano - Ambiti di Trasformazione previsti dal PRG previgente non attuati e confermati dal PSC (art.6.5 delle nta);
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale RUE localizza nella Tav.1b "Salvaterra-Bogliani" le aree in oggetto:
 - Territorio urbano – Ambiti urbani di Trasformazione (art.21.9 delle nta di PSC);

PRESO ATTO che:

- in data 19/04/2012, per mezzo di scrittura privata autenticata al n.114086 rep.29566 racc. a ministero dott. Benedetto Catalini, notaio in Scandiano, il Comune di Casalgrande, da una parte, Amedeo Tosti, Francesco Tosti, Ponziano Tosti, Giuseppe Cervetti, Mauro Cervetti, Osilio Cervetti, Adele Vacondio, Aldegonda Vacondio, Luigi Leone, Sovac S.r.l., Florindo Tosti e Autotrasporti F.Ili Tosti S.r.l., da una seconda parte, hanno stipulato "Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n.20" (nel seguito "Atto di Accordo 2012"). L'atto di Accordo 2012 sottoscritto prevedeva:

- 1) la redazione e predisposizione di un progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la attuazione dell'ambito "Zona di Nuovo Insediamento ZNI.2 Boglioni - via Botte Ovest" nonché per la attuazione dell'ambito "Zona di nuovo insediamento ZNI.3 Boglioni - via del Pozzo", in variante al vigente Piano Regolatore Generale P.R.G e al Programma Pluriennale di Attuazione P.P.A del Comune di Casalgrande con i contenuti di cui agli articoli B e C dell'Atto di Accordo 2012;
- 2) il deposito del progetto del Piano Particolareggiato presso il Settore "Pianificazione Territoriale" del Comune, con richiesta di avvio del procedimento di approvazione, deposito da perfezionarsi entro il 19/10/2012;
- 3) la cessione gratuita in favore del Comune della proprietà delle aree da classificarsi "GB4" e "GC4" nonché della proprietà delle opere di urbanizzazione (strade e parcheggi) all'interno dell'ambito "ZNI.2 – ZNI.3" secondo quanto previsto dall'Articolo D dell'Accordo 2012 e quanto graficamente rappresentato dalle Tavole costituenti "Allegato C" al medesimo Atto di Accordo 2012;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- 4) la cessione gratuita in favore del Comune, a semplice richiesta, della proprietà dei terreni censiti al foglio n.12 particelle n.350, 362, 361 e 357;
- 5) la cessione in favore del Comune, a titolo perequativo e in assenza della corresponsione di qualsivoglia prezzo, contributo o corrispettivo, della proprietà delle aree interne all'ambito "ZNI.2 – ZNI.3" contraddistinte dalle indicazioni del "Lotto n.13" e "Lotto n.14" sull'elaborato grafico costituente "*Allegato D*" all'Atto di Accordo 2012, aree da trasferirsi al Comune completamente urbanizzate;

CONSIDERATO che:

- in data 1/01/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n.24/2017 in merito alla "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*". L'amministrazione comunale sull'attuazione del procedimento urbanistico di cui all'art.4 c.1-2-3 ha comunicato l'avviso pubblico per la presentazione delle varie manifestazioni d'interesse relative all'attuazione delle previsioni di cui al vigente PSC. A riguardo i sottoscrittori dell'atto di Accordo 2012 non hanno presentato nessuna istanza per la presentazione di "Accordo Operativo" di cui all'art.38 della Legge Regionale n.24/2017;
- il Comune, intendendo ottenere l'adempimento, da parte dei Proponenti, delle obbligazioni da questi assunte mediante la sottoscrizione dell'Atto di Accordo 2012 e il conseguente trasferimento in proprio favore della proprietà degli immobili in esso previsto, mediante atto in data 10/10/2019 prot.gen.n.19077, ha comunicato ai Proponenti, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 7 agosto 1990, "*l'avvio del procedimento volto ad ottenere l'adempimento delle obbligazioni assunte mediante Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n.241/1990 e dell'articolo 18 della Legge Regionale n.20/2000 stipulato in data 19 aprile 2012 a mezzo scrittura privata autenticata al rep.114086 - racc.29566, con contestuale atto di messa in mora*", a tal fine richiedendo e intimando di adempiere ad ogni e qualsiasi obbligazione posta a carico dei Proponenti dall'Atto di Accordo 2012 e avvertendo che, in difetto di adempimento della totalità delle predette obbligazioni, il Comune avrebbe posto in essere ogni e qualsiasi iniziativa necessaria e opportuna per la tutela dei propri diritti, anche in sede giudiziale;
- in data 6/03/2020 prot..gen.n.4220-4221 i Sigg.ri Cervetti Germana, Enrico, William, Jerry, Ronny, Osilio, Gianclaudio e Sassatelli Luciana hanno risposto alla comunicazione del 10/10/2019 prot.gen.n.19077 manifestando:
 - a) l'impossibilità a procedere all'attuazione del progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'ambito "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI.2-3 Boglioni - via Botte*", in variante al vigente Piano Regolatore Generale P.R.G;
 - b) la cessione gratuita delle aree di cui ai mappali n.115-116 del foglio n.12 a favore del Comune di Casalgrande in merito agli impegni assunti nell'atto di Accordo 2012;

DATO ATTO che in data 02/12/2021 prot.gen.n.21717 i Sigg.ri Cervetti Enrico, Maria Germana, Gianclaudio, Jerry, William, Ronny e Sassatelli Luciana hanno formulato proposta di schema atto di Accordo con il Comune, ai sensi dell'art.11 della Legge n.241/90 smi, con la volontà di definire transattivamente la controversia in atto in ordine all'inadempimento delle obbligazioni poste a loro carico dall'Atto di Accordo 2012. La proposta di definizione transattiva (**Allegato A**) prevede la cessione al Comune della proprietà degli Immobili (mappali n.115-116 del foglio n.12) a fronte:

- della liberazione dei Sigg.ri Cervetti e Sassatelli da ogni e qualsiasi obbligazione derivante dall'Atto di Accordo 2012 su di essi gravante;
- della rinuncia da parte del Comune ad ogni richiesta risarcitoria conseguente all'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'Atto di Accordo 2012.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

La presente proposta viene avanzata in quanto:

- 1) oggettiva situazione di inadempimento alle obbligazioni contrattuali assunte con la stipula dell'Atto di Accordo 2012;
- 2) mancata attuazione del comparto "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI.2-3 Boglioni - via Botte*";
- 3) insussistenza di concrete prospettive per uno sviluppo edilizio del comparto in oggetto;
- 4) entità degli oneri fiscali che gravano l'Immobile in ragione della sua classificazione urbanistica;

CONSIDERATO inoltre che:

- le obbligazioni contratte dai Proponenti con la sottoscrizione dell'atto di Accordo 2012 sono obbligazioni in solido, ai sensi dell'art.1294 codice civile, nulla di diverso risultando dal titolo;
- la transazione, laddove sussistano obbligazioni in solido, trova disciplina nell'art.1304 codice civile, ove si prevede che "*la transazione fatta dal creditore con uno dei debitori in solido non produce effetto nei confronti degli altri, se questi non dichiarano di volerne profittare*";
- ricorrono pertanto i presupposti giuridici per dare corso ad una transazione che abbia ad oggetto esclusivamente la quota delle obbligazioni che grava il debitore con il quale la stessa viene stipulata, posto che, nel caso di specie:
 - a) l'obbligazione contratta dai Proponenti con l'Atto di Accordo 2012 è, per sua natura, scindibile;
 - b) il vincolo di solidarietà passiva è costituito nell'interesse del creditore (il Comune);
 - c) l'oggetto della prefigurata transazione riguarda esclusivamente la quota di spettanza del debitore che l'ha proposta, afferendo peraltro terreni in sua proprietà la cui cessione gratuita in favore del Comune avrebbe dovuto trovare perequazione nell'ambito dei rapporti interni tra i Proponenti;

VALUTATO la congruità sotto il profilo urbanistico-edilizio e che sussistono i presupposti per dar corso a transazione della controversia con esclusivo riferimento alla quota di obbligazione alla quale sono tenuti i condebitori Sigg.ri Cervetti/Sassatelli e, dunque, con riferimento all'inadempimento (e alle conseguenze risarcitorie derivanti dallo stesso) della obbligazione di cessione gratuita degli Immobili, disciplinata dall'*Articolo D* dell'Atto di Accordo 2012, con esclusione dall'oggetto della transazione di ogni e qualsiasi diversa obbligazione disciplinata dal medesimo atto di Accordo 2012;

RITENUTO che è intenzione del Comune e dei Sigg.ri Cervetti/Sassatelli, all'esclusivo scopo di evitare la prosecuzione della lite in corso nonché l'instaurazione di ulteriori contenziosi, anche in sede giudiziale, dare luogo alla stipula dell'atto di Accordo (**Allegato A**) contenente transazione, con effetto di novazione, ai sensi degli art.1976 e art.1230 e seguenti codice civile;

RITENUTO di disporre l'approvazione dello schema d'atto di Accordo (**Allegato A**) allegato alla presente deliberazione;

VISTO:

- la Legge n.241/1990 smi;
- il D.Lgs. n.267/2000 smi;
- il D.P.R n.380/2001 smi;



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

- la L.R. n.15/2013 smi;
- la L.R. n.20/2000 smi;
- la L.R. n.24/2017 smi;
- il vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP della Provincia di Reggio Emilia;
- il vigente Piano Strutturale Comunale PSC;
- il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;

PRESO ATTO che, sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi degli articoli 49 comma 1, e 147-bis comma 1, del D.Lgs n.267/2000 smi, sono stati espressi i seguenti pareri:

- Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*" favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- Responsabile del Settore "*Servizi al Cittadino*" favorevole in ordine alla regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa per gli aspetti di propria competenza;
- Responsabile del Servizio "*Finanziario*", favorevole in ordine alla regolarità contabile in quanto l'atto comporta riflessi diretti/indiretti sulla situazione economica-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

RITENUTA la propria competenza ai sensi dell'art.48 c.1 del D.Lgs n.267/2000 nel suo testo vigente;

ALL'UNANIMITA' dei voti espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di approvare, per le motivazioni illustrate precedentemente, lo schema d'atto di Accordo (**Allegato A**) presentato dai Sigg.ri Cervetti Enrico, Maria Germana, Gianclaudio, Jerry, William, Ronny e Sassatelli Luciana, ai sensi dell'art.11 della Legge n.241/90 smi, per la transazione della controversia con esclusivo riferimento alla quota di obbligazione alla quale sono tenuti, con riferimento all'inadempimento (e alle conseguenze risarcitorie derivanti dallo stesso) della obbligazione di cessione gratuita degli Immobili, disciplinata dall'*Articolo D* dell'Atto di Accordo 2012;
- 2) Di autorizzare il Sindaco e il Responsabile del Settore "*Pianificazione Territoriale*" alla sottoscrizione del presente atto di Accordo di cui al punto 1) e ad apportare eventuali modifiche non sostanziali;
- 3) Di trasmettere il presente atto ai Soggetti di cui al punto 1) per gli adempimenti di propria competenza;
- 4) Di sottoscrivere l'atto di Accordo di cui al punto 1) entro e non oltre il 31/12/2021;
- 5) Di trasmettere copia del presente atto al Settore "*Patrimonio e Lavori pubblici*" per gli aspetti di propria competenza;
- 6) Di procedere nei prossimi mesi all'inoltro della proposta di transazione con le restanti proprietà delle aree ricadenti nell'ambito di cui all'atto di Accordo 2021 (stipulato in data



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

19/04/2012 a mezzo scrittura privata autenticata al rep.114086 – racc.29566 con il Comune di Casalgrande);

- 7) Di ottemperare all'obbligo imposto dal D.Lgs n.33/2013, art.23, disponendo la pubblicazione sul sito istituzionale del Comune di Casalgrande nella sezione "*Amministrazione trasparente*" del presente provvedimento;

Ravvisata l'urgenza;
Con votazione unanime;

DELIBERA, Inoltre

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134 c.4 del D.Lgs n.267/2000 smi.



COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO NELL'EMILIA

Cod. Fisc. e Partita IVA 00284720356 - Piazza Martiri della Libertà, 1 C.A.P. 42013

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco
DAVIDDI GIUSEPPE

IL Segretario
NAPOLEONE ROSARIO