



COMUNE DI CASALGRANDE

Provincia di Reggio Emilia

Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990 n. 241

a valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in 42013 Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Giuseppe Daviddi, nato a Casalgrande RE il 13 settembre 1964, codice fiscale DVD GPP 64P13 B893V, e del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, codice fiscale: BRB GLN 68L01 I462R entrambi elettivamente domiciliati, per le cariche rispettivamente rivestite, presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale di Casalgrande n. 207 in data 2/12/2021, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*", da una parte

e

- **il sig. Miozzo Paolo**, nato a Sassuolo (MO) IL 19 aprile 1972 ed ivi residente, Viale Giacomo Puccini n. 78, Codice Fiscale MZZPLA72D191462F; come da procura rep. 94611, depositata agli atti, a ministero del notaio Maurizio Baldacchino iscritto nel ruolo del collegio notarile di Livorno, per conto di :Cervetti Enrico, nato a Sassuolo MO il 26 marzo 1962, residente in 57037 Portoferraio LI alla via della Misericordia 1, codice fiscale CRV NRC 62C26 I462S, Sassatelli Luciana, nata a Frassinoro MO il 12 febbraio 1940, residente in 41049 Sassuolo MO alla via Zanella 10, codice fiscale SSS LCN 40B52 D783V,
- **Cervetti Maria Germana**, nata a Sassuolo MO il 17 maggio 1963, residente in 42030 Villa Minozzo RE alla via dell'Amorotto 27, codice fiscale CRV MGR 63E57 I462X,
- **Cervetti Gianclaudio**, nato a Castelnovo né Monti RE il 13 gennaio 1968, residente in 42013 Casalgrande RE alla via Botte 25, codice fiscale CRV GCL 68A13 C219L, -

PM

Cervetti Enrico

Cervetti Maria Germana



-**Cervetti Jerry**, nato in Canada EE il 14 settembre 1957, residente in 42013 Casalgrande RE alla via Botte 25, codice fiscale CRV JRY 57P14 Z401K,

-**Cervetti Ronny**, nato a Castelnovo né Monti RE il 23 settembre 1972, residente in 41014 Prignano ¹⁶⁵ MO alla via CANVETO DI MOTO, codice fiscale CRV RNY 72P23 C219X,

- **Cervetti William**, nato a Sassuolo MO il 15 dicembre 1960, residente in 42013 Casalgrande RE alla via Botte 25, codice fiscale CRV WLM 60T15 I462L, nel seguito indicati unitariamente come “Cervetti”, dall'altra parte,

dato atto che (I)

I.1 in data 19 aprile 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.lli Tosti s.r.l. (nel seguito del presente atto, ove considerati congiuntamente, indicati come “Proponenti”), 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”), Atto di Accordo 2012 il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto quale parte costitutiva del presente Atto di Accordo;

I.2 fermo restando il richiamo all'intero suo contenuto di cui al precedente punto I.1, mediante l'Atto di Accordo 2012 i Proponenti hanno assunto, in solido tra loro, nei confronti del Comune, numerose obbligazioni, tra le quali, in via principale, in estrema sintesi e rinviando per ogni maggiore dettaglio al testo del medesimo Atto di Accordo 2012: (i) la redazione e predisposizione, integralmente a propria cura e spese, di un progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la attuazione

PM

Cervetti



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 e al PPA del Comune di Casalgrande con i contenuti di cui agli articoli B e C dell'Atto di Accordo 2012; (ii) il deposito del progetto del Piano Particolareggiato di cui al precedente romanino (i) presso il Settore Pianificazione Territoriale del Comune, con richiesta di avvio del procedimento di approvazione, deposito da perfezionarsi entro il 19 ottobre 2012; (iii) 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 "ZNI2 - ZNI3" secondo quanto previsto dall'Articolo D dell'Atto di Accordo 2012 e quanto graficamente rappresentato dalle Tavole costituenti "Allegato C" al medesimo Atto di Accordo 2012; (iv) la cessione gratuita in favore del Comune, a semplice richiesta, della proprietà dei terreni censiti al foglio 12 particelle 350, 362, 361 e 357; (v) 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 "ZNI2 - ZNI3" contraddistinte dalle indicazioni alfanumeriche "Lotto 13" e "Lotto 14" sull'elaborato grafico costituente "Allegato D" all'Atto di Accordo 2012, aree da trasferirsi al Comune completamente urbanizzate;

- I.3** i Proponenti non hanno adempiuto ad alcuna tra le obbligazioni assunte nei confronti del Comune mediante la sottoscrizione dell'Atto di Accordo 2012, né alle obbligazioni prodromiche alla attivazione del procedimento di natura urbanistica i cui contenuti sono prefigurati dall'Atto di Accordo 2012, né alle obbligazioni aventi ad oggetto al trasferimento gratuito in favore del Comune della proprietà delle aree indicate ai romanini da (iii) a (v) del precedente punto I.2;

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



I.4 l'articolo G dell'Atto di Accordo 2012, sotto la rubrica "conseguenze dell'inadempimento", dispone: *"laddove i proponenti o i loro aventi causa, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte dagli articoli C, D, E ed 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"*;

I.5 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 ottobre 2019 prot. 19077, hanno 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 241/1990 e dell'articolo 18 della l.r. 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;

dato ancora atto che (II)

II.1 al momento della stipula dell'Atto di Accordo 2012, Giuseppe Cervetti, Mauro Cervetti e Osilio Cervetti erano comproprietari dei terreni siti in Comune di

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Casalgrande, località Boglioni, censiti al catasto terreni come segue (nel seguito

“Immobili”):

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
12	115	Prato irrig.	00	33	62	31,25	28,65

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
12	116	Prato irrig.	00	60	18	55,94	51,28

- II.2** per effetto di successione mortis causa a Osilio Cervetti, attuali comproprietari degli Immobili di cui al precedente punto II.1 sono Enrico Cervetti e Luciana Sassatelli;
- II.3** per effetto di successione mortis causa a Giuseppe Cervetti, attuale comproprietaria degli Immobili è Maria Germana Cervetti;
- II.4** per effetto di successione a Ada Germana Paini, a propria volta erede di Mauro Cervetti, attuali comproprietari degli Immobili sono Gianclaudio Cervetti, Jerry Cervetti, Ronny Cervetti e William Cervetti;
- II.5** ricevuta la comunicazione di cui al punto I.5 della precedente premessa (I), Cervetti, preso atto: (i) della oggettiva situazione di inadempimento alle obbligazioni contrattuali assunte con la stipula dell'Atto di Accordo 2012; (ii) della mancata attuazione del comparto “ZNI2 - ZNI3”; (iii) della insussistenza di concrete prospettive per uno sviluppo edilizio del comparto; (iv) dell'entità degli oneri fiscali che gravano l'Immobile in ragione della sua classificazione urbanistica, hanno manifestato al Comune la volontà di definire transattivamente la controversia in atto in ordine all'inadempimento delle obbligazioni poste a loro carico dall'Atto di Accordo 2012;

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



II.6 nei suoi termini essenziali, la proposta di definizione transattiva formulata da Cervetti (nel seguito, "*Proposta*") prevede la cessione al Comune della proprietà degli Immobili, quale datio in solutum, a fronte: (i) della liberazione di Cervetti da ogni e qualsiasi obbligazione derivante dall'Atto di Accordo 2012 su di essi gravante; (ii) della rinuncia da parte del Comune ad ogni richiesta risarcitoria conseguente all'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'Atto di Accordo 2012;

considerato da parte del Comune che (III)

- III.1** ricevuta la Proposta, il Comune ne ha valutato i contenuti in termini tecnici, giuridici, patrimoniali e, una volta verificata la sua ammissibilità in astratto, in termini di sua rispondenza a pubblico interesse;
- III.2** gli Immobili, nel disegno urbanistico del comparto "*Zona di Nuovo Insediamento ZNI.2 - ZNI.3 - Boglioni - via Botte Ovest - via del Pozzo*" definito dalle Tavole costituenti Allegato C all'Atto di Accordo 2012, è previsto siano classificati all'interno di sottozona "*GB4 Attrezzature sanitarie e assistenziali*", all'interno della quale è programmata la realizzazione di una struttura socio assistenziale;
- III.3** l'Atto di Accordo 2012, all'Articolo D, comma D1), prevede a carico dei Proponenti, tra il resto, l'obbligo di cessione gratuita, in favore del Comune, degli Immobili dotati delle urbanizzazioni necessarie a consentire la dichiarazione di agibilità della struttura socio assistenziale di cui al precedente punto III.2, struttura da realizzarsi a cura del Comune;
- III.4** l'Atto di Accordo 2012, al comma D2) dell'articolo D, prevede altresì che la cessione gratuita degli Immobili costituisca "*adempimento della obbligazione di cessione delle aree per opere di urbanizzazione che deriverà a carico dei Proponenti dalla attuazione degli interventi inerenti l'ambito "ZNI2- ZNI3" ... e che,*

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



conseguentemente, la gratuità della cessione medesima non deriva da spirito di libertà ed è determinata dalla natura e dalla qualità degli impegni reciprocamente assunti dal Comune e dai Proponenti con la stipulazione del presente Atto di Accordo in ordine alla attuazione degli interventi medesimi”;

III.5 la Proposta, ove accolta, consentirebbe pertanto al Comune di ottenere adempimento, pur se tardivo e parziale (essendo l'intero comparto ad oggi inattuato), ad una tra le obbligazioni principali assunte dai Proponenti con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo 2012 (le ulteriori sono costituite dalla progettazione e attuazione del comparto “ZNI2-ZNI3” e dalla cessione di ulteriori lotti di terreno, interamente urbanizzati, contraddistinti dalle locuzioni “Lotto 13” e “Lotto 14”);

III.6 è in fase avanzata di studio l'ipotesi di allocare nell'area della “ZNI2 - ZNI3”, all'interno degli Immobili, una volta che gli stessi siano stati acquisiti alla proprietà del Comune, una “Casa del sollievo”, struttura che potrà consentire di attivare ricoveri di sollievo funzionali ad offrire ai familiari, e comunque a chi accudisca persone non autosufficienti (anziani o portatori di handicap), una possibilità di riposo dall'impegnativo lavoro di cura, necessariamente da svolgersi quotidianamente e senza soluzione di continuità;

III.7 sussiste pertanto un prioritario pubblico interesse alla celere acquisizione in via stragiudiziale della proprietà degli Immobili e ciò in funzione della possibilità di dare in tal modo inizio, in tempi brevi, alla realizzazione di un'opera pubblica di rilevante importanza per la collettività;

III.8 è intenzione del Comune perseguire l'interesse di cui al precedente punto III.7 non pregiudicando, in alcun modo, mediante una definizione transattiva perfezionata soltanto con alcuni tra i Proponenti, la tutela del complesso dei diritti derivanti ad esso Comune dalla sottoscrizione dell'Atto di Accordo 2012;

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



considerato ancora da parte del Comune che (IV)

- IV.1** le obbligazioni contratte dai Proponenti con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo 2012 sono obbligazioni in solido, ai sensi dell'articolo 1294 codice civile, nulla di diverso risultando dal titolo;
- IV.2** la transazione, laddove sussistano obbligazioni in solido, trova disciplina nell'articolo 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"*;
- IV.3** la corretta interpretazione da darsi all'articolo 1304 codice civile è rinvenibile nella sentenza della Corte di cassazione, Sezioni Unite, 30 dicembre 2011 n. 30174, ove è statuito: *"si tratta della ... questione se il creditore ed uno dei debitori in solido, nel transigere la lite tra loro insorta, possano impedire agli altri debitori in solido di profittare degli effetti della transazione, come previsto dall'art. 1304 c.c., comma 1. ... Decisiva in tal senso, come è stato sottolineato anche dalla dottrina maggioritaria, appare la circostanza che la transazione riguardi l'intero debito o che invece abbia ad oggetto unicamente la quota del debitore con cui è stipulata. Ipotesi, quest'ultima, certamente configurabile - sempre che, beninteso, l'obbligazione sia per sua natura scindibile e che non si tratti di solidarietà pattuita nell'interesse di uno dei condebitori - quando vi consenta il creditore nel cui interesse il vincolo della solidarietà passiva è concepito, senza che sia necessario postulare un preventivo scioglimento della solidarietà, che ben può invece realizzarsi nel contesto medesimo della transazione. Né occorre a tal fine postulare un'indispensabile diversità dei titoli da cui dipendono le diverse obbligazioni legate dal vincolo della solidarietà, volta che tale vincolo sia unicamente funzionale ad una migliore realizzazione del credito e nulla perciò valga ad ostacolare la libera*

PM



esplicazione dell'autonomia negoziale delle parti che intendono escluderlo per una quota parte del credito stesso. La transazione pro quota, in quanto tesa a determinare lo scioglimento della solidarietà passiva rispetto al debitore che vi aderisce, non può coinvolgere gli altri condebitori, i quali dunque nessun titolo avrebbero per profittarne, salvo ovviamente che per gli effetti derivanti dalla riduzione del loro debito in conseguenza di quanto pagato dal debitore transigente. La previsione dell'art. 1304 c.c., comma 1, non si riferisce a questa fattispecie (in tal senso si vedano anche Cass. n. 16050 del 2009, Cass. n. 14550 del 2009, Cass. n. 7485 del 2007, Cass. n. 9396 del 2006 e Cass. n. 8946 del 2006). È la transazione riguardante l'intero debito quella cui, viceversa, detta norma si riferisce, perché è la comunanza dell'oggetto della transazione a far sì che di questa possa avvalersi il condebitore in solido, pur non avendo partecipato alla sua stipulazione e quindi in deroga al principio secondo cui il contratto produce effetto solo tra le parti. La riduzione dell'ammontare del debito eventualmente pattuita in via transattiva con uno solo dei debitori opererà, in tal caso, anche per gli altri che dichiarino di volersene avvalere, non diversamente da quel che sarebbe accaduto se anch'essi avessero sottoscritto la medesima transazione. Né tale conseguenza potrebbe essere evitata introducendo nella transazione per l'intero debito una clausola di contrario tenore, per l'ovvia considerazione che una simile clausola sarebbe destinata ad incidere su un diritto potestativo che la legge attribuisce ad un soggetto terzo, rispetto ai contraenti, e del quale perciò questi ultimi non sarebbero legittimati a disporre. Lo stabilire poi se, in concreto, la transazione tra il creditore ed uno dei debitori in solido ha avuto ad oggetto l'intero debito o solo la quota del debitore transigente comporta, evidentemente, un'indagine sul contenuto del contratto e sulla comune volontà che in esso i contraenti hanno inteso manifestare, ... Giova però

PM

[Handwritten signature]

9 *[Handwritten signature]*

ancora interrogarsi, ove l'indagine sopra menzionata conduca alla conclusione che le parti hanno inteso focalizzare la transazione unicamente su una determinata quota di debito, su quale sia il residuo credito azionabile nei confronti degli altri debitori rimasti estranei. ... Considerato allora che la transazione parziaria non può né condurre ad un incasso superiore rispetto all'ammontare complessivo del credito originario, né determinare un aggravamento della posizione dei condebitori rimasti ad essa estranei, neppure in vista del successivo regresso nei rapporti interni, è giocoforza pervenire alla conclusione che il debito residuo dei debitori non transigenti è destinato a ridursi in misura corrispondente all'ammontare di quanto pagato dal condebitore che ha transatto solo se costui ha versato una somma pari o superiore alla sua quota ideale di debito. In caso contrario, se cioè il pagamento è stato inferiore alla quota che faceva idealmente capo al transigente, il debito residuo che resta tuttora a carico solidale degli altri obbligati dovrà essere necessariamente ridotto (non già di un ammontare pari a quanto pagato, bensì) in misura proporzionale alla quota di chi ha transatto, giacché altrimenti la transazione provocherebbe un ingiustificato aggravamento per soggetti rimasti ad essa estranei”;

- IV.4** 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: (i) l'obbligazione contratta dai Proponenti con l'Atto di Accordo 2012 è, per sua natura, scindibile; (ii) il vincolo di solidarietà passiva è costituito nell'interesse del creditore (il Comune); (iii) 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

PM



nell'ambito dei rapporti interni tra i Proponenti;

ritenuto dal parte del Comune (V)

- V.1** le criticità rilevate nella attuazione del comparto "ZNI2 – ZNI3", la complessiva situazione venutasi a determinare nella fase esecutiva dell'Atto di Accordo 2012, la concomitante, notoria, situazione di crisi del mercato immobiliare, protrattasi per anni e che ha reso necessaria la adozione di misure straordinarie da parte delle Autorità Centrali, rendono realisticamente non ipotizzabile una attuazione del comparto e, dunque, preludono all'aggravarsi di un contenzioso tra le parti, contenzioso che, verosimilmente e realisticamente, è suscettibile di evoluzione in sede giudiziale;
- V.2** l'instaurarsi di un contenzioso giudiziale, anche in ragione della fisiologica incertezza in ordine al suo esito, si presenta oggettivamente incompatibile con l'esigenza, di interesse pubblico, sottesa alla realizzazione nel tempo più breve possibile dell'intervento "*Casa del Solievo*", realizzazione per la quale è necessaria l'acquisizione della proprietà degli Immobili;
- V.3** per contro, le ulteriori principali obbligazioni inadempite dai Proponenti, riferite alla urbanizzazione dell'area e alla cessione gratuita di lotti urbanizzati con destinazione residenziale, non rivestono il medesimo carattere di urgenza per l'Amministrazione, ben potendo gli importanti interessi pubblici sottesi all'adempimento essere soddisfatti, in ragione della natura e dell'oggetto delle obbligazioni, anche all'esito di un contenzioso di natura giudiziale, nei tempi per esso propri;
- V.4** il differente oggetto delle obbligazioni disciplinate all'Articolo D dell'Atto di Accordo 2012 rispetto all'oggetto della totalità delle ulteriori obbligazioni disciplinate dal medesimo Atto di Accordo 2012 sostanzia il pubblico interesse a

PM

[Signature]

[Signature]



procedere a transazione con Cervetti per il solo oggetto inerente la cessione Immobili in loro proprietà, preservando in capo al Comune il diritto di procedere nei confronti degli ulteriori Proponenti per ottenere l'adempimento della totalità delle residue obbligazioni disciplinate dall'Atto di Accordo 2012;

ritenuto ancora da parte del Comune che (VI)

VI.1 la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" (LUR), all'articolo 1, nel dettare "*Principi e obiettivi generali*", dispone che il governo del territorio sia esercitato dai Comuni nel rispetto di obiettivi tra i quali sono annoverati, in via primaria: "*a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici; b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia ... d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano ...*";

VI.2 a propria volta, l'articolo 5 della LUR, sotto la rubrica "*Contenimento del consumo di suolo*", dispone: "*1. la Regione Emilia – Romagna, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione e con i principi desumibili dagli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, assume l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050. A tale scopo, gli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguono la limitazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato. 2. Nel rispetto dei limiti quantitativi di cui all'articolo 6, il consumo di suolo è consentito esclusivamente per opere pubbliche e opere qualificate dalla normativa vigente di*

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



interesse pubblico e per insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e competitività del territorio, nei soli casi in cui non esistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso di aree già urbanizzate e nella rigenerazione delle stesse ... 3. Fermo restando quanto previsto dal comma 5 del presente articolo e dalle disposizioni per il territorio rurale, di cui all'articolo 36, il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie: a) per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale; b) per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, comprensivi unicamente della quota di edilizia libera indispensabile per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento";

VI.3 la LUR accompagna il passaggio dall'era urbanistica della "pianificazione territoriale" al futuro dell'"uso accettabile del territorio", un disegno caratterizzante che si presenta per molti versi opposto a quello della legge regionale 20/2000 e che è connotato da elementi primari: il riuso; la rigenerazione del territorio urbanizzato; la sostenibilità ambientale; il contenimento del consumo di suolo;

VI.4 gli obiettivi del contenimento del consumo di suolo attraverso la rigenerazione del territorio urbanizzato e la promozione delle condizioni di attrattività dei sistemi locali, da perseguirsi tramite la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni, disegnano un nuovo scenario in cui la trasformazione urbana conquista il ruolo centrale che le compete;

VI.5 l'evoluzione del contesto normativo da un lato impone adeguate riflessioni in ordine alle scelte urbanistiche (quale quella che ha condotto alla definizione dell'accordo inerente il comparto "ZNI2 - ZNI3") compiute nella vigenza della precedente disciplina normativa, e non ancora attuate dall'altro conferma che la realizzazione di

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



opere pubbliche giustifica comunque l'utilizzo per nuove costruzioni di inedificato;

- VI.6** la transazione trova pertanto ulteriore e puntuale giustificazione nella coerenza della prefigurata scelta allocativa per la "*Casa del Solievo*" con l'indirizzo urbanistico definito dal legislatore regionale;

dato atto che (VII)

- VII.1** sussistono i presupposti tecnici, giuridici, patrimoniali, urbanistici e di interesse pubblico per dar corso a transazione della controversia con esclusivo riferimento alla quota di obbligazione alla quale sono tenuti i condebitori Cervetti 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, diverse obbligazioni alle quali è precisa volontà del Comune che non si estenda la transazione disciplinata dal presente Atto di Accordo;
- VII.2** Cervetti condividono e prestano il proprio assenso alla definizione dell'oggetto dell'accordo transattivo di cui al precedente punto VII.1, esprimendo a propria volta la volontà di essere liberati dalla responsabilità solidale per l'adempimento delle obbligazioni disciplinate dall'Atto di Accordo 2012 attraverso il parziale e tardivo adempimento volontario della obbligazione di trasferimento della proprietà degli Immobili;
- VII.3** è pertanto concorde intenzione del Comune e di Cervetti, 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 di Atto di Accordo contenente transazione, con effetto di novazione, ai sensi degli articoli 1976 e 1230 e

[Vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin]

FM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



seguenti codice civile, secondo quanto previsto dalla successiva parte dispositiva del presente Atto di Accordo, transazione con effetto di novazione mediante la quale definire ogni e qualsiasi controversia tra loro insorta o insorgenda, null'altro avendo a pretendere gli uni dall'altro con riferimento ad atti posti in essere o a fatti verificatisi anteriormente alla conclusione dell'Atto di Accordo, ad eccezione di quanto esplicitamente previsto dal contratto di transazione che viene concluso con la stipulazione dell'Atto di Accordo medesimo;

VII.4 il presente Atto di Accordo ha ad oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione del territorio, volto alla allocazione di funzioni pubbliche socio-assistenziali, secondo i principi generali e gli obiettivi definiti dalla legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24;

VII.5 il presente Atto di Accordo rientra pertanto tra gli *"atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici"* di cui all'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205;

tanto premesso, tra il Comune di Casalgrande da una parte,

Cervetti Enrico, Sassatelli Luciana, Cervetti Maria Germana, Cervetti Gianclaudio,

Cervetti Jerry, Cervetti Ronny e Cervetti William dall'altra parte,

si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1 – Conferma delle premesse. Dichiarazione delle Parti.

1.1 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 dell'Atto di Accordo.

1.2 Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalla

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano il presente Atto di Accordo quale suo elemento costitutivo. Le Parti confermano, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, ciascuna per quanto di propria competenza e negli stretti limiti degli impegni assunti antecedentemente alla stipula del presente Atto di Accordo l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni tutti assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto rappresenta elemento cognitivo acquisito per ciascuna delle Parti.

Articolo 2 – Obbligo di trasferimento della proprietà di beni immobili.

- 2.1 Ad esclusivo titolo transattivo e novando i rapporti preesistenti tra il Comune e Cervetti derivanti dall'Atto di Accordo 2012, Cervetti si obbligano nei confronti del Comune per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, nella proprietà degli Immobili, a trasferire gratuitamente, in favore del Comune di Casalgrande (o di persona che questi vorrà nominare ai sensi dell'articolo 1401 codice civile), che dichiara di accettare, la proprietà degli Immobili, come di seguito censiti al catasto terreni del Comune di Casalgrande:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
12	115	Prato irrig.	00	33	62	31,25	28,65

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
12	116	Prato irrig.	00	60	18	55,94	51,28

- 2.2 Gli Immobili verranno trasferiti in proprietà del Comune di Casalgrande nello stato di

PM

fatto in cui attualmente si trovano, noto alle Parti e da esse accettato e condiviso.

- 2.3** Fermo il titolo di cui alla prima parte del comma 2.1, le Parti danno atto e dichiarano che la cessione gratuita di cui al medesimo comma 2.1 trova presupposto originario in una obbligazione di cessione di aree per opere di urbanizzazione derivante dalla attuazione di pregresso intervento di urbanizzazione e che, conseguentemente, la gratuità della cessione medesima non deriva, neppure ab initio, da spirito di liberalità. Per quanto non esplicitamente pattuito con il presente Atto di Accordo si rinvia alla disciplina normativa in materia di cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

Articolo 3 – Termine per la stipula dell'atto di cessione gratuita degli Immobili.

- 3.1** L'atto di cessione gratuita degli Immobili di cui al precedente articolo 2 (nel seguito "*Atto Cessione*") verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, a cura di Notaio scelto dal Comune, Notaio avanti il quale Cervetti si impegnano a presenziare a semplice richiesta formulata dal Comune entro il termine di cui al successivo comma 3.2.
- 3.2** L'Atto Cessione dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla data di stipula del presente Atto di Accordo. Le spese e gli oneri fiscali derivanti dalla stipula dell'Atto Cessione saranno integralmente a carico del Comune.
- 3.3** Decorso il termine di cui al precedente comma 3.2, nel caso in cui Cervetti non abbiano posto in essere gli atti di loro competenza funzionali alla stipula dell'Atto Cessione, il Comune avrà diritto di convocare Cervetti, a semplice richiesta, per la stipula dell'Atto Cessione e di ottenere la stipula del medesimo Atto Cessione.
- 3.4** In caso di inadempimento all'obbligo di stipula nel termine di cui al comma 3.2, la Parte non inadempiente potrà richiedere l'esecuzione in forma specifica dell'Atto di

PM



Accordo, ai sensi dell'articolo 2932 codice civile, salvo il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

- 3.5 In caso di ritardo nell'adempimento della obbligazione di cui al precedente comma 3.3 ascrivibile ai Cervetti, questi saranno tenuti a corrispondere in favore del Comune, a titolo di penale per il ritardo, una somma pari a euro 200,00 (duecento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo a decorrere dalla data in cui il Comune avrà convocato Cervetti per la stipula, ai sensi del medesimo comma 3.3. E' fatta salva in ogni caso la responsabilità per il danno ulteriore. La penale dovrà essere pagata a prescindere dalla prova del danno (articolo 1382, comma 2, codice civile).

Articolo 4 – Impegni inerenti la cessione gratuita.

- 4.1 Gli Immobili saranno trasferiti da Cervetti al Comune nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente. Conseguentemente, all'esito dell'acquisto degli Immobili, il Comune assumerà ogni e qualsiasi diritto reale attivo e passivo inerente gli Immobili così come ogni obbligazione nei confronti del Comune che trovasse titolo o presupposto nella proprietà degli Immobili con riferimento a periodo precedente l'acquisto della proprietà da parte di esso Comune.
- 4.2 Gli immobili saranno trasferiti con ogni inerente diritto e servitù attiva, in conformità e nello stato previsto dal presente Atto di Accordo.

Articolo 5 – Garanzie.

- 5.1 Cervetti garantiscono e garantiranno, all'atto della stipula dell'Atto Cessione, di avere la piena titolarità e la piena disponibilità degli Immobili oggetto del trasferimento di proprietà. Garantiscono e garantiranno inoltre che, alla data di stipula dell'Atto Cessione predetto, gli Immobili saranno liberi da ogni iscrizione ipotecaria o trascrizione pregiudizievole.
- 5.2 Cervetti presteranno, all'atto della stipula dell'Atto Cessione, la garanzia per evizione

PM

[Handwritten signature]

ai sensi dell'articolo 1483 codice civile.

- 5.3** Cervetti presteranno all'atto della stipula dell'Atto Cessione, garanzia circa la regolarità e la conformità agli strumenti urbanistici degli Immobili e si impegneranno a produrre, almeno cinque giorni prima della data fissata per la stipula dell'Atto Cessione, tutta la documentazione necessaria nonché a rendere in Atto Cessione tutte le dichiarazioni prescritte dalle vigenti disposizioni di legge in materia edilizia ed urbanistica ai fini della validità dell'Atto Cessione medesimo.

Articolo 6 – Accettazione e rinunce da parte del Comune di Casalgrande. Accettazione da parte di Cervetti.

- 6.1** Il Comune dichiara di accettare, per il titolo di cui al precedente articolo 2 e alle condizioni e nei termini tutti di cui al presente Atto di Accordo, la cessione gratuita degli Immobili, a propria volta rinunciando a pretendere dai Cervetti alcunché di ulteriore, rispetto a quanto pattuito a titolo transattivo con il presente Atto di Accordo, che tragga titolo dall'Atto di Accordo 2012, nei limiti di cui al successivo comma 6.2.
- 6.2** In particolare, l'oggetto della presente transazione è riferito alla sola quota delle obbligazioni derivanti dall'Atto di Accordo 2012 gravante Cervetti, è teso a determinare lo scioglimento della solidarietà passiva rispetto ad essi Cervetti, è riferito, di conseguenza, alla sola obbligazione di cessione degli Immobili di cui all'articolo D dell'Atto di Accordo e alle conseguenze risarcitorie derivanti dall'inadempimento a detta obbligazione di cessione degli Immobili, non riguardando in alcun caso la totalità delle obbligazioni derivanti dall'Atto di Accordo 2012 né comunque obbligazioni diverse rispetto a quelle qui considerate.
- 6.3** Poiché il contratto di transazione che si perfeziona mediante la sottoscrizione dell'Atto di Accordo ha ad oggetto la sola quota di obbligazioni derivanti a carico di Cervetti dall'Atto di Accordo 2012, ferma restando la novazione della totalità dei rapporti

PM

[Signature]

giuridici esistenti tra il Comune e Cervetti derivanti dal medesimo Atto di Accordo 2012, le Parti concordano e condividono che la transazione sia esclusa dall'ambito di applicazione dell'articolo 1304 comma 1 codice civile, secondo i principi affermati dalla sentenza della Sezioni Unite della Corte di Cassazione n. 30174 del 30 dicembre 2011 richiamata al punto IV.3 della premessa (IV). Resta fermo tra le Parti che, per effetto dell'Atto di Accordo e della natura ad esso riconosciuta, il Comune, se ed in quanto riterrà di agire nei confronti di terzi, rispetto al presente Atto di Accordo, traendo titolo dall'Atto di Accordo 2012, con la conclusione del contratto di transazione, ad esso immanente, rinuncia ad ogni e qualsiasi azione che abbia ad oggetto la quota della obbligazione di spettanza di Cervetti ai sensi dell'articolo 1298 codice civile, impegnandosi a porre in essere gli atti opportuni e necessari affinché mai, da parte dei terzi, possa proporsi azione di regresso ai sensi degli articoli 1299 e 1298 codice civile nei confronti di Cervetti, non eccedendo mai le richieste che verranno formulate nei confronti dei terzi la quota di loro spettanza.

- 6.4 Per effetto di quanto pattuito con il presente Atto di Accordo, il Comune e Cervetti dichiarano di avere definito in via transattiva ogni e qualsiasi controversia tra loro insorta o insorgenda e di null'altro avere a pretendere gli uni dall'altro con riferimento a quanto previsto dall'Atto di Accordo 2012, all'inadempimento delle sue obbligazioni e comunque ad atti posti in essere o a fatti verificatisi anteriormente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo inerenti l'oggetto della transazione, come definito dalla premessa del presente atto e qui, con la sola eccezione di quanto esplicitamente previsto dal presente Atto di Accordo. Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1976 e 1230 codice civile il presente Atto di Accordo costituisce novazione della totalità dei rapporti giuridici preesistenti tra il Comune e Cervetti, riferiti all'oggetto dell'Atto di Accordo medesimo.

PM

Quintus

[Signature]



Articolo 7 – Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi 9 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto saranno sostenuti integralmente dal Comune.

Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico del Comune. All'uopo il Comune dichiara che il presente atto rientra tra gli *"atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici"* di cui all'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205. Parimenti, il contratto di trasferimento della proprietà immobiliare prefigurato dal presente atto integra *"atto attuativo posto in essere in esecuzione di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici"* di cui al medesimo articolo 2 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 20 comma 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, sia il presente atto, sia il contratto di trasferimento della proprietà immobiliare da esso prefigurato, sia ogni ulteriore atto attuativo, sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa e sarà esente dalle imposte ipotecarie e catastali. In ogni caso il Comune evidenzia che, stante la sua natura di atto in parte sostitutivo e in parte integrativo di provvedimenti amministrativi, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, il presente Atto di Accordo rientra tra gli atti per i quali non vi è obbligo di richiedere la registrazione ai sensi degli articoli 1 e 3 della Tabella del d.p.r. 131/1986, con applicazione dell'imposta in misura fissa laddove, come nel caso di specie, se ne richieda la registrazione.

Articolo 8 – Condizione sospensiva.

L'efficacia del presente Atto di Accordo, il cui testo è approvato dall'organo esecutivo del

PM

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Comune, è sospensivamente condizionata, ai sensi degli articoli 1353 e seguenti codice civile, alla sua ulteriore approvazione da parte del Consiglio Comunale di Casalgrande, competente a deliberare in ordine agli acquisti immobiliari ai sensi dell'articolo 42, comma 2, lettera l) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Articolo 9 – Disposizione sulla privacy.

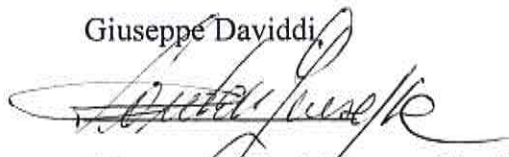
Ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune di Casalgrande, in qualità di Titolare del trattamento, è in possesso dei dati personali identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento gli interessati potranno contattare il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail privacy@comune.casalgrande.re.it oppure recandosi presso l'ufficio Protocollo del Comune utilizzando l'apposito modulo. Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'articolo 37 del GDPR è disponibile scrivendo all'indirizzo dpo@tresinarosecchia.it. L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo all'indirizzo privacy@comune.casalgrande.re.it oppure consultando il sito del Comune.

Casalgrande, li 16 dicembre 2021

p. Comune di Casalgrande

Il Sindaco

Giuseppe Daviddi,



Il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale

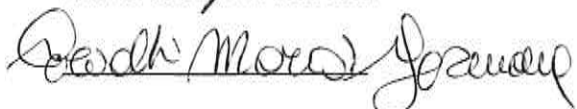
Giuliano Barbieri



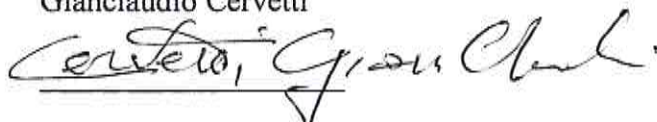
Miozzo Paolo



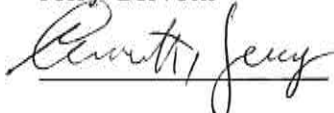
Maria Germana Cervetti



Gianclaudio Cervetti



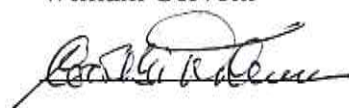
Jerry Cervetti



Ronny Cervetti



William Cervetti



AUTENTICA DI FIRMA

Rep. n.10212

L'anno duemilaventuno il giorno sedici del mese di dicembre nella residenza municipale in
Piazza Martiri della Libertà n. 1

Io qui sottoscritto Dott. Napoleone Rosario, Segretario Generale del Comune di Casalgrande,
(C.F. NPLRSR55E26F917R), autorizzato ad autenticare le scritture private nell'interesse del
Comune in forza dell'art. 97 comma 4 lettera c) del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267,
certifico che i signori sotto indicati, della cui identità personale sono certo, hanno apposto la
propria firma *autografa sull'atto*, alla mia presenza presso la Residenza Municipale, senza la
presenza di testimoni in quanto non richiesti dalle parti, né da me Pubblico Ufficiale Rogante:

DAVIDDI GIUSEPPE nato a Casalgrande RE il 13 settembre 1964, codice fiscale DVD
GPP 64P13 B893V, Sindaco del Comune di Casalgrande;

GIULIANO BARBIERI nato a Sassuolo (MO) il 01/07/1968 codice fiscale:



BRBGLN68L01I462R, Responsabile del Settore "Pianificazione territoriale" del Comune di Casalgrande;

SIG. MIOZZO PAOLO, nato a Sassuolo (MO) il 19 aprile 1972 ed ivi residente, viale Giacomo Puccini n. 78, codice fiscale MZZ PLA 72D191 462F; (POCURATORE SPECIALE)

CERVETTI MARIA GERMANA, nata a Sassuolo MO il 17 maggio 1963,, codice fiscale CRV MGR 63E57 I462X;

CERVETTI GIANCLAUDIO, nato a Castelnovo né Monti RE il 13 gennaio 1968, codice fiscale CRV GCL 68A13 C219L;

CERVETTI JERRY, nato in Canada EE il 14 settembre 1957, r, codice fiscale CRV JRY 57P14 Z401K;

CERVETTI RONNY, nato a Castelnovo né Monti RE il 23 settembre 1972, codice fiscale CRV RNY 72P23 C219X;

CERVETTI WILLIAM, nato a Sassuolo MO il 15 dicembre 1960 codice fiscale CRV WLM 60T15 I462L;

In presenza delle parti io Segretario comunale ho firmato il presente atto con firma digitale valida alla data odierna.

In Casalgrande, oggi 16 dicembre 2021

Il Segretario Comunale

(Dott. Rosario Napoleone)

C.F.:NPLRSR55E26F917R

CERTIFICATORE: INFOCERT

N. FIRMA: 201949871A16

SCADENZA: 13.05.2022

