

ATTO DI ACCORDO

(articolo 11 commi 1 bis, 2 e 4 della Legge n. 241/1990 e smi)

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 “Patrimonio e Lavori Pubblici” arch. Salvatore D’Amico, nato a Messina (ME) il 25 maggio 1968, codice fiscale DMC SVT 68E25 F158R, 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. _____ in data _____, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come “*Comune*”, da una prima parte,

e

Ceramica Cipa Gres s.p.a., con sede in 42013 Casalgrande RE alla Strada Statale 467, 119, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 01880740368, partita iva 01409620356, numero di iscrizione al REA - RE 183019, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC cipagres@legalmail.it, agente in persona dell’Amministratore Delegato e legale rappresentante Giovanni Fiandri nato a Sassuolo MO il 18 settembre 1969, codice fiscale FND GNN 69P18 I462R, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione e dalle statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come “*Cipa*”, e **Bellavista s.r.l.**, con sede in 41049 Sassuolo MO alla via Giuseppe Mazzini 144, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Modena 02487830362, numero di iscrizione al REA - MO 306494, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC bellavistaspa@legalmail.it, agente in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Giancarlo Marasti, nato a Prignano sulla Secchia MO il 20 settembre 1947, codice fiscale MRS GCR 47P20 H061H, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza di poteri conferitigli dallo statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come “*Bellavista*”, da una seconda parte, ove considerate unitariamente indicate anche, per brevità, come “*Società del Gruppo Cipa*”,

dato atto che (I)

I.1 Bellavista è proprietaria, in Casalgrande, località Sant’Antonino, di fabbricati e terreni catastalmente censiti come segue, costituenti un unitario compendio produttivo ceramico a carattere industriale all’interno del quale sviluppa la propria attività d’impresa Cipa Gres s.p.a. (nel seguito “*Insedimento Produttivo*”):

Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	554	Semin. Arbor	00	00	94	0,73	0,58

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	555	Semin. Arbor	00	00	27	0,21	0,17

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	560	Seminativo	00	34	68	26,87	17,91

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	561	Seminativo	00	02	55	1,98	1,32

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	562	Seminativo	00	13	32	10,32	6,88

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	563	Semin. Arbor	00	04	28	3,32	2,65

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	564	Semin. Arbor	00	03	72	2,88	2,31

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	565	Semin. Arbor	00	00	73	0,57	0,45

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	566	Semin. Arbor	00	00	03	0,02	0,02

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	570	Semin. Arbor	00	00	12	0,09	0,07

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
--------	------------	---------	------------	--	--	-----------------	--

			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	571	Semin. Arbor	00	00	37	0,29	0,23

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	572	Semin. Arbor	00	00	01	0,01	0,01

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
31	842	Ente urbano	00	04	60		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
31	852	Ente Urbano	00	00	10		

Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
29	556		via Statale n. 119 - Piano S1 - T - 1 - 2	-	D/1	112.459,74
31	76	4				

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
31	841	1	via Statale n. 119 - Piano T	-	F/1	-

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
31	842	1	via Statale n. 119 - Piano T	-	F/1	-

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
31	852		via Statale n. 119 - Piano T	-	F/1	-

1.2 L'Insediamento Produttivo era classificato dal previgente Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande, all'interno di un unitario comparto sottoposto a piano urbanistico attuativo (PUA di iniziativa privata): **(i)** in parte in zona omogenea D, sottozona D1.2 "Zone produttive esistenti"; **(ii)** in parte in zona omogenea F, sottozona FB5 "Zona di mitigazione degli impatti ambientali delle infrastrutture stradali e ferroviarie e attività produttive"; **(iii)** in parte in sottozona IR "Insediamenti ed edifici in territorio rurale con caratteristiche di bene culturale o di interesse storico-testimoniale";

I.3 Bellavista e Cipa (all'epoca proprietaria sia dell'immobile foglio 31 particella 76 subalterni 1 e 2, successivamente trasferito in proprietà a Bellavista, sia dell'immobile foglio 31 particella 301, trasferito in proprietà al Comune), previa autorizzazione della Giunta Comunale del Comune di Casalgrande rilasciata con deliberazione n. 13 in data 19

febbraio 2009, hanno presentato in data 24 novembre 2009, al prot.n.17479 il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per l'attuazione dell'intervento sull'area dell'Insediamento Produttivo (nel seguito, per brevità, "PUA");

- I.4 il Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande, con propria deliberazione n. 20 in data 19 marzo 2011, ha approvato il PUA;
- I.5 in data 15 dicembre 2011, il Comune, Cipa e Bellavista hanno sottoscritto, a mezzo di atto pubblico rogato al n.102759 rep.n. 26922 racc. a ministero dott. Roberto Bertani, Notaio, la *"Convenzione Attuativa del piano particolareggiato di iniziativa privata (ai sensi dell'art. 25 della l.r. n. 47/78 smi) ricadente in zona omogenea D, sottozona D1.2, IR, FB5 (loc. S. Antonino, via Strada Statale 467, n. 119) e cessioni gratuite di aree di urbanizzazione"* (nel seguito, "Convenzione");

dato altresì atto che (II)

- II.1 la Convenzione, all'articolo 3, sotto la rubrica *"parametri urbanistici e destinazione dell'area oggetto della convenzione"*, individua, tra i parametri urbanistici, le aree di cessione, calcolate sulla base della SCp che il PUA prevede di realizzare, aree di cessione che, per quanto attiene: (i) il verde pubblico di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, raggiungono una superficie di 5.494,82 (cinquemilaquattrocentonovantaquattro virgola ottantadue) metri quadrati, ai quali si aggiungono 528 metri quadrati destinati a piste ciclabili e pedonali; (ii) le aree di parcheggio e le strade di urbanizzazione raggiungono una superficie di 3.182,25 (tremilacentottantadue virgola venticinque) metri quadrati;
- II.2 la Convenzione, all'articolo 4, sotto la rubrica *"identificazione degli oneri e degli obblighi a carico del soggetto attuatore"*, indica, quali oneri a carico dei soggetti attuatori per la attuazione del PUA: (i) *"la cessione gratuita al Comune delle aree per opere di urbanizzazione primaria U1 comprese all'interno del perimetro di comparto (in riferimento alla TAV. 6 e 8 del PP approvato)"*; (ii) la *"cessione gratuita al Comune delle aree per opere di urbanizzazione secondaria U2 comprese all'interno del perimetro di comparto (in riferimento alla TAV. 6 e 8 del PP approvato)"*; (iii) la *"realizzazione del verde pubblico attrezzato di U1 e U2 e sua manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione"*;
- II.3 la Convenzione, nel dettare i termini e le modalità di adempimento delle obbligazioni di cui al precedente punto II.2, disciplina: (i) all'articolo 6, l'obbligo di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria; (ii) all'articolo 7, l'obbligo di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria; (iii) all'articolo 9, le caratteristiche tecniche delle opere di urbanizzazione, prevedendo: *"le aree verdi dovranno*

essere sistemate a prato, opportunatamente livellate, dovranno essere realizzati i sistemi di scolo delle acque meteoriche. Sulla superficie destinata a verde pubblico verranno messi a dimora alberi ed arbusti in modo da garantire la quantità minima di 1 pianta (6-8 cm di circonferenza) o 5 metri di siepe ogni 250 mq di S.C.p.”; (iv) all’articolo 11, l’obbligo di cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come individuate dalle tavole 6, 7 e 8 del PUA;

II.4 le Tavole 6, 7 e 8 del PUA allocano le aree destinate alla cessione in favore del Comune quali aree di urbanizzazione: (i) sui terreni catastalmente censiti al foglio 29 particella 548, particella 567, particella 568, particella 569, terreni alla data odierna già oggetto di cessione in favore del Comune, dando attuazione alla Convenzione; (ii) sui terreni catastalmente censiti al foglio 29 particella 560, particella 563, particella 554, particella 555, particella 565, particella 566, particella 570, particella 571, particella 572, nonché al foglio 31 particella 842 e particella 852, tutti meglio identificati al punto I.1 della precedente premessa (I), terreni alla data odierna ancora in proprietà di Bellavista s.r.l. (nel seguito le aree di cui al presente punto II.4 vengono convenzionalmente indicate come “Aree Cessione”);

II.5 nel disegno di PUA, le Aree Cessione son delimitate su un lato dalla pubblica viabilità (foglio 21 particella 540 e particella 539), su un secondo e terzo lato da aree in proprietà di Bellavista destinate a verde permeabile (foglio 29 particella 562, particella 561, particella 564), su un quarto lato da proprietà di terzi;

II.6 per effetto delle già intervenute cessioni di cui al romanino (i) del punto II.4, il Comune è attualmente proprietario delle aree destinate ad opere di urbanizzazione, costituenti corpo unico, censite al catasto terreni come segue,

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	548	Semin. Arbor	00	08	04	6,23	4,98

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	567	Semin. Arbor	00	39	37	30,50	24,40

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	568	Semin. Arbor	00	05	05	3,91	3,13

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	569	Semin. Arbor	00	07	98	6,18	4,95

- II.7** le aree di cui al precedente punto II.6 sono destinate: (i) in parte, per quanto attiene le particelle 548, 568, 569 del foglio 29, a verde pubblico (nel seguito "*Area Comune VP*"); (ii) per quanto attiene la particella 567 del foglio 29, a parcheggi pubblici e relativa viabilità (nel seguito "*Area Comune PP*");
- II.8** costituiscono corpo unico con le Aree Comune PP, le aree di urbanizzazione censite al foglio 25 particelle 565, 571 e 572 di cui al precedente punto II.4 (nel seguito, "*Area Bellavista PP*"), destinate a parcheggi pubblici e relativa viabilità, facenti parte delle Aree Cessione, ma alla data odierna non ancora trasferite nella proprietà del Comune;
- II.9** il PUA, in conformità alla disciplina urbanistica generale all'epoca vigente, prevede il reperimento di una superficie permeabile non inferiore al 35% della superficie coperta, superficie permeabile che è stata reperita e allocata all'interno del comparto, su aree destinate a Verde privato permeabile, per una superficie complessivamente pari a mq. 8.122,35 (ottomilacentove/35), superiore al minimo richiesto dall'indice di Piano, pari a mq. 8.110,93 (ottomilacentodieci/93);

dato ancora atto che (III)

- III.1** il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 28 novembre 2016, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
- III.2** il Comune, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 28 novembre 2016, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- III.3** il PSC classifica l'area sulla quale insiste l'Insediamento Produttivo: (i) per la più gran parte tra gli "*Ambiti Produttivi Consolidati*", disciplinati dall'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione, (ii) per una minor parte nella "*fascia di ambientazione della viabilità primaria*", disciplinata dall'articolo 4.9 comma 1 delle Norme di Attuazione;
- III.4** il RUE classifica l'area sulla quale insiste l'Insediamento Produttivo: (i) per la più gran parte tra gli "*Ambiti Produttivi di trasformazione programmata perfezionati*", disciplinati dall'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione; (ii) per una minor parte all'interno del "*Verde di protezione ambientale*", disciplinato dall'articolo 21.18 delle Norme di Attuazione;
- III.5** le Aree Cessione, per la parte di esse destinata a Verde Pubblico, sono disciplinate dall'articolo 4.9 comma 1 delle Norme di Attuazione del PSC, che rinvia alla disciplina delle fasce di mitigazione di cui all'articolo 2.2 comma 4 della medesima Norme, ove si dispone: "*a) per fascia di mitigazione si intende un insieme di aree, adiacenti alla carreggiata, interne e/o esterne alla sede stradale, adibite ed organizzate per le seguenti funzioni: a.1 per l'inserimento di tutte le opere e misure necessarie alla mitigazione e/o compensazione degli impatti*

derivati sulle componenti insediative, ecologiche ed ambientali dalla presenza del tracciato e dal suo esercizio; a.2 per l'inserimento paesaggistico dell'infrastruttura in relazione sia alla mitigazione della percezione della nuova infrastruttura da punti di vista esterni ad essa, sia alle soluzioni morfologiche per ricostruire e riprogettare le relazioni fra l'infrastruttura e l'organizzazione spaziale del territorio attraversato, anche al fine di valorizzare la percezione di tale organizzazione spaziale da parte di chi percorre l'infrastruttura; a.3 per l'incremento delle dotazioni ecologiche del territorio, in conformità a quanto previsto nel progetto di rete ecologica comunale; con ciò si intende la realizzazione non solo di appropriati impianti arborei e arbustivi, ma anche di dispositivi di sicurezza per la fauna selvatica nei confronti della viabilità, e di dispositivi di collegamento di eventuali corridoi ecologici attraversati dall'infrastruttura";

III.6 le aree di cui al precedente punto III.5 sono altresì disciplinate dall'articolo 21.18 delle Norme di Attuazione del RUE, ove, sotto la rubrica "*Verde di protezione ambientale*" si dispone: "*1. Si tratta di aree interne al territorio urbano disposte lungo importanti infrastrutture viarie e perimetri di zone industriali, nelle zone di contatto con tessuti urbani residenziali e talora nelle zone di frangia a confine con il territorio rurale: hanno la funzione di protezione e schermatura, oltre a quella di connessione tra le aree verdi urbane, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore); 2. Le aree di verde di protezione ambientale possono essere sia pubbliche che private, sono inedificabili e possono essere oggetto di specifici progetti di qualificazione e protezione ambientale, predisposti dall'Amministrazione Comunale e attuati d'intesa e con il concorso dei soggetti privati. 3. Nella progettazione andrà effettuata un'attenta distribuzione degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle aree a prato. In questo modo si potrà realizzare un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima e azione di protezione da inquinanti aeriformi, porterà ad aumentare la biodiversità. 4. Le aree verdi di protezione ambientale presenti all'interno degli ambiti soggetti ad intervento diretto e convenzionato concorrono inoltre alla verifica delle superfici permeabili dell'ambito di intervento";*

III.7 le Aree Cessione, per la parte di esse destinata a parcheggi pubblici e alla relativa viabilità, sono disciplinate dall'articolo 16.1 delle Norme di Attuazione del RUE "*Aree per attrezzature e spazi collettivi di carattere comunale*", norma che, per quanto qui di interesse, al comma 3, dispone: "*le aree di cui al presente articolo, individuate sulla cartografia del RUE, non appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile comunale, ma gestite da Enti e soggetti privati per finalità di uso pubblico, mantengono tale finalità, non essendo comunque preordinate all'acquisizione tramite esproprio da parte del Comune*";

considerato da parte del Comune che (IV)

- IV.1** il Comune ha sviluppato, nel corso degli anni, una analisi diacronica in ordine all'utilizzo, da parte della collettività, di quella particolare tipologia di aree di cessione destinate a Verde Pubblico rappresentata da aree di dimensioni non particolarmente significative allocate in prossimità di insediamenti produttivi;
- IV.2** l'esito delle analisi svolte sulle aree destinate a Verde Pubblico di cui al precedente punto IV.1 ha evidenziato come: **(i)** la loro pubblica fruizione sia di fatto insussistente, specie laddove le stesse siano ubicate (come nel caso delle aree a Verde Pubblico comprese nelle Aree Cessione di cui al punto I.1) in prossimità della viabilità primaria; **(ii)** le stesse siano fonte di significativi oneri manutentivi per la Pubblica Amministrazione, oneri ai quali non corrisponde un beneficio effettivo in termini di servizio alla collettività; **(iii)** l'entità degli oneri manutentivi e la inesistente appetibilità per la pubblica fruizione facciano sì che le aree medesime siano frequente fonte di degrado urbano;
- IV.3** le aree destinate a Verde Pubblico comprese tra le Aree Cessione (tra esse sono comprese le Aree Comune VP, censite al foglio 29 particella 548, particella 568 e particella 569, già oggetto di trasferimento in favore del Comune), ad ancora maggior ragione laddove venisse completato il previsto trasferimento della proprietà in favore del Comune, risentirebbero dei medesimi inconvenienti di cui al precedente punto IV.2;
- IV.4** il pubblico interesse ipostatizzato nella disciplina normativa di cui ai punti III.5 e III.6 della precedente premessa (III) può essere adeguatamente perseguito attraverso: **(i)** la modifica in verde privato permeabile privo di capacità edificatoria, da piantumare mediante essenze autoctone con sesto di impianto 5,00 metri per 5,00 metri, della classificazione delle Aree Cessione attualmente destinate a Verde Pubblico, in modo da costituire, unendole a parte del verde privato permeabile, in particolare a quello attualmente esistente nelle aree più prossime alla viabilità e all'incrocio a rotatoria, una adeguata fascia di verde di protezione ambientale ai sensi dell'articolo 21.18 della N.A. del RUE; **(ii)** il venir meno dell'obbligo di cessione gratuita in favore del Comune delle Aree Cessione di cui al romanino (i) una volta che le stesse siano trasformate in verde privato permeabile; **(iii)** la retrocessione in favore di Bellavista delle Aree di Cessione di cui al romanino (i) una volta che le stesse siano trasformate in verde privato permeabile; **(iv)** la perequazione urbanistica della così disposta contrazione della superficie delle aree destinate a verde pubblico di cessione attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione di aree attualmente destinate a parco pubblico ed effettivamente utilizzate dalla collettività per il soddisfacimento delle proprie esigenze;

- IV.5** il mutamento di classificazione di parte delle Aree Cessione con i conseguenti: (i) venir meno dell'obbligo di cessione gratuita in favore del Comune; (ii) retrocessione delle aree a verde pubblico già cedute), accanto al sostanzialmente inalterato perseguimento dell'interesse ipostatizzato nella necessaria presenza di fasce di mitigazione, consentirebbe di attribuire la totalità degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Aree medesime all'operatore economico privato, con evidenti risparmi di spesa e palese miglioramento della qualità complessiva dell'ambito a verde, posto in un contesto di massima visibilità dalle vie di collegamento stradale che attraversano il territorio comunale;
- IV.6** il permanere in proprietà privata, nel corso degli anni successivi alla stipula della Convenzione, della gran parte delle Aree Cessione destinate a Verde Pubblico, non ha evidenziato alcuna carenza o sottodimensionamento delle aree a verde per la pubblica fruizione del comparto, confermando la indifferenza della loro acquisizione al patrimonio del Comune ai fini della qualità e quantità dei servizi offerti alla collettività;
- IV.7** il permanere della destinazione ad attrezzatura collettiva attualmente propria delle Aree Cessione destinate a Verde Pubblico non riveste pertanto specifico interesse pubblico, men che meno strategico, e detta destinazione può essere adeguatamente sostituita dalla destinazione di cui al precedente punto IV.4;

considerato ancora da parte del Comune che (V)

- V.1** l'Area Comune PP foglio 29 particella 567 di cui al punto II.7 della precedente premessa (II) è destinata a parcheggi pubblici e relativa viabilità pubblica di accesso;
- V.2** le Aree Bellavista PP costituiscono corpo unico con le Aree Comune PP e sono anch'esse destinate a parcheggi pubblici e relativa viabilità di accesso;
- V.3** l'interesse pubblico all'utilizzo delle Aree Bellavista PP e dell'Area Comune PP quali aree di parcheggio e relativa viabilità di accesso può essere perseguito (in modo equivalente al modo indicato dalla Convenzione, nella quale si prevede l'acquisizione da parte del Comune della loro proprietà) tramite la costituzione, sulle medesime Aree Bellavista PP e Area Comune PP, una volta che le stesse siano definitivamente mantenute o trasferite nella proprietà di Bellavista, di una servitù di uso pubblico quali aree di parcheggio e relativa viabilità, coerentemente con quanto previsto come possibile dal comma 3 dell'articolo 16.1 delle Norme di Attuazione del RUE;
- V.4** il perseguimento del pubblico interesse tramite costituzione di servitù di uso pubblico, consente di mantenere o di trasferire la proprietà delle aree foglio 29 particella 565, particella 567, particella 571 e particella 572 in capo a Bellavista, contribuendo alla

valorizzazione dei beni patrimoniali del Comune, anche in questo caso senza alcun detrimento per la pubblica fruizione delle aree di urbanizzazione;

- V.5** sussistono pertanto i presupposti: **(i)** per novare l'obbligo di cessione gratuita della proprietà delle Aree Bellavista PP, sostituendolo con un obbligo di costituzione sulle stesse di servitù di uso pubblico quali aree asservite a parcheggio pubblico e a relativa viabilità pubblica di accesso; **(ii)** per retrocedere a Bellavista l'Area Comune PP, foglio 29 particella 567, gravandola di servitù d'uso pubblico quale area asservita a parcheggio pubblico e a relativa viabilità pubblica di accesso;

ulteriormente considerato da parte del Comune che (VI)

- VI.1** il Comune è proprietario di diverse aree destinate a parco pubblico;
- VI.2** dette aree sono oggetto di costante utilizzo da parte della collettività, costituiscono effettivo bene comune, sono luogo di incontro e di socialità;
- VI.3** taluni parchi pubblici di Casalgrande necessitano di interventi di riqualificazione e rigenerazione delle attrezzature e delle dotazioni, volti a favorire la loro fruizione da parte della collettività e a qualificarne ulteriormente l'utilizzo, affinando la loro naturale vocazione quale luogo di aggregazione;
- VI.4** il reperimento delle risorse necessarie alla riqualificazione e rigenerazione delle aree a parco pubblico attraverso la adeguata perequazione urbanistica con aree destinate dalla pianificazione a verde pubblico, ma allocate in parti del territorio che ne programmano il non utilizzo e il degrado, consentirebbe di offrire una risposta effettiva alla esigenza collettiva di luoghi nei quali possano effettivamente estrinsecarsi momenti di aggregazione e di socialità, utilizzando adeguatamente le risorse che la disciplina urbanistica destina alla creazione di spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive;
- VI.5** sussiste pertanto un importante interesse pubblico alla acquisizione delle risorse necessarie alla riqualificazione di uno o più aree a parco pubblico scelta dall'Amministrazione in sede di perequazione urbanistica attraverso: **(i)** la diversa classificazione e il mantenimento in privata proprietà della parte delle Aree Cessione destinate a Verde Pubblico, inidonea questa all'utilizzo che le sarebbe proprio, foriera per il Comune di oneri manutentivi non giustificati dall'effettivo utilizzo da parte della collettività, fonte di potenziale degrado in un contesto ad elevata visibilità in ragione della prossimità con una importante arteria di comunicazione per il trasporto su gomma; **(ii)** il mantenimento e la retrocessione in proprietà privata delle Aree Bellavista PP e delle Aree

Comune PP gravandole di servitù di uso pubblico quali aree asservite a parcheggio pubblico e a relativa viabilità pubblica di accesso;

considerato da parte delle Società del Gruppo Cipa che (VII)

- VII.1** le Società del Gruppo Cipa sono interessate a liberare la parte delle Aree Cessione destinata a Verde Pubblico dall'asservimento all'uso pubblico nonché dall'obbligo, che attualmente le grava, del gratuito trasferimento nella proprietà del Comune (obbligo che per le aree particella 548, particella 568 e particella 569 è già stato adempiuto), e ciò al fine primario di poterle accorpate all'Insediamento Produttivo all'interno del comparto di PUA e di poter soddisfare, tramite esse, parte dell'indice di superficie permeabile richiesto dal PUA, attualmente soddisfatto dal Verde privato permeabile allocato sulle aree per esso individuata dal medesimo PUA;
- VII.2** la parte delle Aree Cessione destinata a Verde Pubblico di cui al precedente punto VII.1 è estesa sulle particelle n.548, 568, 569 (già oggetto di cessione al Comune), 554, 555, 566, 560, 563, 570 del foglio n.29 ed è graficamente individuata dall'elaborato planimetrico che si allega al presente Atto di Accordo quale **Allegato 1** (nel seguito, "*Aree Verde*");
- VII.3** le Società del Gruppo Cipa sono altresì interessate: (i) a liberare le Aree Bellavista PP dall'obbligo di cessione gratuita della proprietà al Comune, novandolo con l'obbligo di gratuita costituzione di servitù di uso pubblico quali aree asservite a parcheggio pubblico e a relativa pubblica viabilità; (ii) ad ottenere la retrocessione della proprietà dell'Area Comune PP, foglio 29 particella 567, costituendo su di essa, gratuitamente, servitù di uso pubblico quale area asservita a parcheggio pubblico e a relativa pubblica viabilità;
- VII.4** le Società del Gruppo Cipa sono ulteriormente interessate ad ottenere la modifica della classificazione urbanistica della parte di aree a Verde privato permeabile che potrà essere liberata dalla attuale destinazione per effetto dell'utilizzo, quale superficie permeabile, delle Aree Cessione destinate a Verde Pubblico di cui al precedente comma VII.1, per una superficie pari a mq. 5.322,81 (cinquemilatrecentoventidue/81): (i) classificandole all'interno degli "*Ambiti produttivi consolidati*" di cui all'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC nonché all'interno degli "*Ambiti Produttivi di trasformazione perfezionati*" di cui all'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione del RUE; (ii) prevedendo che le stesse siano prive di potenzialità edificatoria e siano di conseguenza utilizzabili esclusivamente quali aree scoperte per il deposito e lo stoccaggio di materiali a cielo aperto, ai sensi dell'articolo 7.17 delle Norme di Attuazione del RUE o comunque quali aree pertinenziali scoperte; (iii) allocandole all'interno del comparto di PUA in conformità a quanto graficamente rappresentato mediante apposita retinatura sull'elaborato

planimetrico che si unisce al presente Atto di Accordo quale **Allegato 3** (nel seguito "*Aree Verde Riclassificate*"); (iv) prevedendo che le stesse mantengano le caratteristiche di superficie permeabile (Sp) ai sensi del punto 14 dell'Allegato A alle DAL 4 febbraio 2010 n. 279 e dell'articolo 2.1 delle Norme di Attuazione del RUE ("*Superficie permeabile: porzione ineditata di una determinata superficie, priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti entro o fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscano analoghi effetti di permeabilità*");

VII.5 in ragione degli interessi dei quali si è dato conto ai precedenti punti da VII.1 a VII.4, considerate le potenzialità di utilizzo proprie delle Aree Verde Riclassificate e le utilità comunque ritraibili dalla titolarità della proprietà della Aree Bellavista PP e dell'Area Comune PP, Cipa e Bellavista hanno sottoposto al Comune, ai sensi dell'articolo 10 della legge 7 agosto 1990 n. 241 smi, una proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della medesima legge n.241/1990 smi (nel seguito, "*Proposta*");

VII.6 la Proposta di cui al precedente punto VII.5 è articolata come segue: (i) disponibilità da parte del Comune alla rinuncia, a fronte della attribuzione di vantaggi perequativi, alla acquisizione per cessione gratuita delle Aree Verde ancora in proprietà di Bellavista, censite alle particelle n. 560, 563, 566, 554, 555, 570 del foglio n.29; (ii) disponibilità da parte del Comune alla retrocessione delle aree destinate a Verde Pubblico già trasferite, censite alle particelle n. 548, 568, 569 del foglio n.29; (iii) conferma della destinazione produttiva definita dal PSC per l'Insediamento Produttivo nella sua proprietà; (iv) modifica della classificazione delle Aree Verde censite alle particelle n. 560, 563, 566, 554, 555, 570, 569, 568, 548 del foglio n. 29 in verde privato permeabile privo di capacità edificatoria di cui alle Norme di Attuazione del RUE vigente, in modo da costituire, unendole a parte del Verde privato permeabile attualmente esistente nelle aree più prossime alla viabilità e all'incrocio a rotatoria, una adeguata fascia di verde di protezione ambientale ai sensi dell'articolo 21.18 della Norme di Attuazione del RUE; (v) modifica della classificazione urbanistica delle Aree Verde Riclassificate, graficamente individuate dall'elaborato planimetrico Allegato 3, per una superficie complessiva pari a mq. 5.322,81 (cinquemilatrecentoventidue/81), classificandole all'interno degli "*Ambiti produttivi consolidati*" di cui all'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC nonché all'interno degli "*Ambiti Produttivi di trasformazione perfezionati*" di cui all'articolo 21.14 delle Norme di

Attuazione del RUE prevedendo che le stesse: **(v.i)** siano prive di potenzialità edificatoria e siano di conseguenza utilizzabili esclusivamente quali aree scoperte per il deposito e lo stoccaggio di materiali a cielo aperto, ai sensi dell'articolo 7.17 delle Norme di Attuazione del RUE o comunque quali aree pertinenziali scoperte; **(v.ii)** mantengano le caratteristiche di Superficie permeabile (Sp) ai sensi del punto 14 dell'Allegato A alla DAL 4 febbraio 2010 n. 279 e dell'articolo 21 delle Norme di Attuazione del RUE; **(vi)** risoluzione consensuale dell'obbligo, contenuto nella Convenzione, di cessione gratuita delle Aree Verde in favore del Comune; **(vii)** retrocessione della proprietà delle aree destinate a Verde Pubblico già cedute al Comune censite alle particelle n. 548, 568, 569 del foglio n.29; **(viii)** disponibilità da parte del Comune, a fronte della attribuzione di vantaggi perequativi, alla sostituzione della acquisizione per cessione gratuita della proprietà delle Aree Bellavista PP con la costituzione gratuita di servitù di uso pubblico quali aree asservite a parcheggio pubblico e relativa pubblica viabilità a gravare le medesime Aree Bellavista PP censite al foglio 29 particella 565, particella 571 e particella 572,; **(ix)** disponibilità da parte del Comune alla retrocessione della proprietà dell'Area Comune PP, censita al foglio 29 particella 567, a fronte della costituzione sull'area medesima di servitù di uso pubblico quale area asservita a parcheggio pubblico e relativa pubblica viabilità; **(x)** risoluzione consensuale dell'obbligo, contenuto nella Convenzione, di cessione gratuita delle Aree Bellavista PP e delle Aree Comune PP in favore del Comune e contestuale assunzione dell'obbligo di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al romanino (vii); **(xi)** retrocessione della proprietà dell'Area Comune PP censita alla particella n. 567 del foglio n.29 e contestuale assunzione dell'obbligo di costituzione della servitù di uso pubblico di cui al romanino (ix); **(xii)** perequazione urbanistica delle così disposte: **(xii.i)** contrazione quantitativa delle aree di cessione destinate a Verde Pubblico; **(xii.ii)** mantenimento della classificazione urbanistica delle Aree Verde Riclassificate; **(xii.iii)** conservazione e trasferimento della proprietà delle Aree Bellavista PP e dell'Area Comune PP in capo a Bellavista, perfezionata attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione di aree attualmente destinate a parco pubblico ed effettivamente utilizzate dalla collettività per il soddisfacimento delle esigenze che le sono proprie;

ritenuto da parte del Comune che (VIII)

VIII.1 anche in ragione di quanto evidenziato alle precedenti premesse: **(i)** non sussista alcun interesse pubblico attuale al permanere dell'asservimento ad uso pubblico, sancito dalla Convenzione, delle Aree Verde, essendo certo che, una volta completata l'acquisizione

della proprietà delle Aree medesime e impressa loro la effettiva destinazione a Verde Pubblico, le stesse rimarrebbero inutilizzate da parte dei loro naturali fruitori, rappresenterebbero un costo per il Comune in ragione della necessità di provvedere alla loro manutenzione, costituirebbero potenziale fonte di degrado laddove non mantenute con la necessaria assiduità a fronte della assunzione dei relativi costi; **(ii)** non sussista, parimenti, alcun interesse pubblico attuale al mantenimento o alla acquisizione della proprietà delle Aree Comune PP e delle Aree Bellavista PP laddove venga costituita sulle aree medesime una servitù di uso pubblico quali aree asservite a parcheggio pubblico e relativa pubblica viabilità; **(iii)** non sussistano ostacoli di carattere urbanistico o di altra natura a che, fermo il rispetto della percentuale di superficie permeabile necessariamente da reperire all'interno del comparto, le Aree Verde Riclassificate siano classificate tra le aree produttive prive di potenzialità edificatoria e siano di conseguenza utilizzabili esclusivamente quali aree scoperte per il deposito e lo stoccaggio di materiali a cielo aperto o comunque quali aree pertinenziali scoperte, mantenendo in tale funzione le caratteristiche di Sp ai sensi del punto 14 dell'Allegato A alla DAL 4 febbraio 2010 n. 279;

VIII.2 il valore, in termini pecuniari, rappresentato: **(i)** dalla possibilità di mantenere la proprietà o di ottenere la retrocessione della proprietà delle aree destinate a Verde Pubblico, delle Aree Bellavista PP e delle Aree Comune PP; **(ii)** di ottenere il mutamento di classificazione delle aree destinate a Verde Pubblico, già cedute o ancora da cedere al Comune, nonché delle Aree Verdi Riclassificate, è suscettibile di idonea stima, tenendo anche conto del rilievo, per le Società del Gruppo Cipa, rinvestito dalla possibilità di fruire di ulteriori superfici in proprietà, pur se prive di potenzialità edificatoria, all'interno dell'Insediamento Produttivo parte delle quali utilizzabili quali aree di stoccaggio e deposito;

VIII.3 la possibilità di acquisire al patrimonio pubblico, in sede perequativa, il diritto di ottenere il finanziamento o la diretta realizzazione di opere di riqualificazione e rigenerazione di un parco pubblico riveste in sé, per il Comune, un importante rilievo e risponde a sicuro interesse pubblico;

VIII.4 il valore del mutamento di classificazione urbanistica delle Aree Verde Riclassificate, nonché il valore della acquisizione o del mantenimento del diritto di proprietà delle Aree Verde, delle Aree Comune PP e delle Aree Bellavista PP (gravate, queste ultime due, da servitù di uso pubblico) è stato oggetto di relazione di stima a firma del Geometra Aravecchia Emanuele in data 02/02/2023 pervenuta a prot.n. 3778/2023, relazione che conclude indicando nell'importo di euro 150.000,00 (€uro centocinquantamila,00), al

netto di ogni onere fiscale, il congruo valore di stima della proprietà di dette Aree Verde, Aree Comune PP Aree Bellavista PP nonché del mutamento di classificazione delle Aree verde Riclassificate;

VIII.5 sia pertanto possibile definire la perequazione urbanistica di cui ai punti VII.5 e VII.6 della precedente premessa (VII) mediante l'acquisizione dell'impegno delle società del Gruppo Cipa alla realizzazione diretta di opere di riqualificazione e rigenerazione di un parco pubblico di Casalgrande per un importo complessivamente pari a euro 150.000,00 (Eurocintocinquantamila,00) oltre ad iva;

dato atto che (IX)

IX.1 la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*", nel testo vigente dispone che i Comuni avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio del 31 dicembre 2021 e che lo concludano nei due anni successivi;

IX.2 il Comune di Casalgrande, in conformità al dettato normativo, ha dato il via all'attività preliminare alla assunzione della proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG):

IX.3 ai sensi dell'articolo 61 della legge regionale 24/2017 smi, "*nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivisa dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi. 2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.*";

IX.4 ai sensi dell'articolo 34 della legge regionale 24/2017 smi, la Strategia per la Qualità Urbana ed ecologico ambientale: **(i)** "*persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale*" tramite, tra il resto, "*l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, e il miglioramento del benessere ambientale*"; **(ii)** "*la strategia fissa gli obiettivi generali che attengono*": **(ii.i)** "*ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali*"; **(ii.ii)** "*al grado di*

riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, anche grazie all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali”;

- IX.5** a propria volta l'articolo 1 della legge regionale 24/2017 smi, nel definire gli obiettivi generali delle azioni di governo del territorio, indica: (i) *“favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale”;* (ii) *“tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano”;*
- IX.6** l'articolo 6 della legge regionale n.24/2017 smi chiarisce che non determinano consumo di suolo, laddove non sussistano ragionevoli alternative localizzative, gli *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”;*
- IX.7** l'articolo 53 della legge regionale n.24/2017 smi, nel disciplinare il Procedimento Unico quale modalità procedimentale che consente la massima celerità nella approvazione degli interventi, equipara alle opere pubbliche o di interesse pubblico le modifiche agli insediamenti produttivi esistenti, prevedendo che il Procedimento Unico possa essere utilizzato per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”;*
- IX.8** ricorrono pertanto i presupposti di rilevante interesse pubblico e di coerenza con gli obiettivi e le strategie definite dalla vigente legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 per sussumere la Proposta in un Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n.241, in funzione del recepimento di alcuni tra i suoi contenuti nello strumento urbanistico generale di prossima assunzione, adozione e approvazione;
- IX.9** sussistono i presupposti e le condizioni per la conclusione di un Atto di Accordo funzionale ad assumere, nel PUG ovvero in una variante agli strumenti urbanistici vigenti, le previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise tra l'organo esecutivo dell'Amministrazione e i soggetti privati interessati, previsioni di assetto da sottoporre al vaglio e alla decisione del Consiglio Comunale;

IX.10 è volontà del Comune di Casalgrande, di Cipa Gres s.p.a. e di Bellavista s.r.l. stipulare il presente Atto di Accordo in forza del quale dare attuazione a quanto tra le Parti concordato ai sensi delle precedenti premesse;

tanto premesso

tra il Comune di Casalgrande da una parte,

Cipa Gres s.p.a. e Bellavista s.r.l. da una seconda parte,

si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Conferma delle premesse. Collegamento contrattuale.

1.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva dell'Atto di Accordo, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella sua stipulazione.

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 dalle sopraesposte premesse, 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, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo e volitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.

1.3 I singoli rapporti contrattuali e provvedimenti amministrativi disciplinati dall'Atto di Accordo, contenendo essi la compiuta definizione del risultato globale, unitario e complesso perseguito dalle Parti dell'Atto di Accordo, la sua causa concreta, sia sotto il profilo economico che dell'interesse pubblico, sono tra loro inscindibilmente collegati nell'ambito di un sinallagma e di un nesso teleologico unitario, intendendo le Parti perseguire un comune intento pratico rivolto non soltanto all'attingimento dell'effetto tipico dei singoli atti in concreto posti in essere, ma anche il coordinamento tra essi per la realizzazione di un fine ulteriore che ne trascende gli effetti tipici e assume propria autonoma connotazione e causa.

Articolo 2 - Impegno all'inserimento, in sede di assunzione, adozione e approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), di previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale. Adempimenti e impegni ulteriori assunti dal Comune. Impegni assunti da Bellavista.

2.1 Anche ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11 della vigente legge 7 agosto 1990 n.241 e

dell'articolo 61 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e s.m.i., per le motivazioni e per le ragioni tutte di rilevante interesse pubblico indicate dalle premesse del presente Atto di Accordo, il Comune si impegna nei confronti di Cipa Gres s.p.a. e di Bellavista s.r.l. a porre in essere tutti gli atti necessari e opportuni che possano consentire di assumere, nella proposta di Piano Urbanistico Generale da sottoporre al Consiglio Comunale per la adozione, ai sensi degli articoli 45 e 46 della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, le previsioni di assetto del territorio descritte ai commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo 2, previsioni di rilevante interesse per la comunità locale, condivise dai soggetti interessati, coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione.

- 2.2** Le Aree Verde di cui al punto VII.2 della precedente premessa (VII), graficamente individuate dall'elaborato planimetrico costituente **Allegato 1** all'Atto di Accordo, attualmente classificate quale Verde Pubblico nel comparto di PUA, verranno classificate, per la loro intera estensione, pari a mq. 5.322,81 (cinquemilatrecentoventidue/81) all'interno del medesimo comparto, quali aree a Verde privato permeabile (prive di capacità edificatoria). Le Aree Verde, una volta classificate come Verde privato permeabile: (i) concorreranno per la loro intera estensione ad assolvere l'indice di superficie permeabile del comparto; (ii) saranno gravate da onere di piantumazione con sesto di impianto 5,00 metri per 5,00; (iii) verranno così a costituire, in uno con parte del Verde privato permeabile attualmente esistente nelle aree più prossime alla viabilità e all'incrocio a rotatoria, una adeguata fascia di verde di protezione ambientale ai sensi dell'articolo 21.18 della NA del vigente RUE, nel rispetto delle direttive previste per le "fasce di ambientazione della viabilità primaria" di cui all'articolo 4.9 delle Norme di Attuazione del PSC. Le prefigurate modifiche della classificazione urbanistica delle Aree Verde sono graficamente evidenziate dall'elaborato planimetrico costituente **Allegato 2**.
- 2.3** Le Aree Verde, all'esito della nuova classificazione di cui al precedente comma 2.2 quali aree a Verde privato permeabile, prive di capacità edificatoria, rimarranno classificate all'interno degli "Ambiti Produttivi Consolidati" di cui all'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC nonché all'interno degli "Ambiti Produttivi di trasformazione perfezionati" di cui all'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione del vigente RUE o comunque all'interno degli ambiti ad essi corrispondenti secondo la classificazione che verrà fatta propria dal PUG in assunzione.
- 2.4** Le Aree Verde Riclassificate di cui al punto VII.4 della precedente premessa (VII), per una superficie complessivamente pari a mq. 5.322,81 (cinquemilatrecentoventidue/81),

graficamente rappresentate mediante apposita retinatura sull'elaborato planimetrico che si unisce al presente Atto di accordo quale **Allegato 3**, attualmente classificate all'interno del comparto di PUA come Verde privato permeabile, verranno classificate all'interno degli “*Ambiti produttivi consolidati*” di cui all'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC nonché all'interno degli “*Ambiti Produttivi di trasformazione perfezionati*” di cui all'articolo 21.14 delle Norme di Attuazione del RUE; (i) prevedendo che le stesse siano prive di potenzialità edificatoria e siano di conseguenza utilizzabili esclusivamente quai aree scoperte per il deposito e lo stoccaggio di materiali a cielo aperto, ai sensi dell'articolo 7.17 delle Norme di Attuazione RUE o comunque quali aree pertinenziali scoperte;

- 2.5** Il Comune, come qui rappresentato, ferma restando la esclusiva competenza del Consiglio Comunale in materia di pianificazione urbanistica e di adozione e approvazione del PUG, si impegna: (i) a predisporre gli opportuni elaborati per il recepimento delle intese di cui ai precedenti commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo 2 all'interno della Proposta di PUG da assumere; (ii) a sottoporre i relativi elaborati al Consiglio Comunale per le determinazioni di competenza in ordine, alternativamente: (ii.i) alla adozione del PUG, ai sensi dell'articolo 45 comma 9 e dell'articolo 46 della vigente legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, in uno con il presente Atto di Accordo, costituente parte integrante della Proposta di PUG, ai sensi dell'articolo 61 della legge regionale 24/2017 e smi.
- 2.6** Il Comune, attivato l'iter procedimentale per la adozione della proposta di PUG entro il termine previsto dall'articolo 45 comma 9 della legge regionale n.24/2017 smi, esperita l'opportuna istruttoria e acquisito il parere in ordine al Piano da parte del Comitato Urbanistico, si impegna a concludere il procedimento volto alla approvazione del PUG nei termini previsti dall'articolo 46 della legge regionale n.24/2017 smi e, in ipotesi di effettiva approvazione, ad assolvere tempestivamente gli adempimenti successivi funzionali alla entrata in vigore del Piano ai sensi del medesimo articolo 46.
- 2.7** Una volta che sia divenuta efficace la approvazione del PUG e che il Piano sia entrato in vigore con i contenuti di cui ai commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo 2, acquisirà efficacia la risoluzione consensuale, che con il presente Atto di Accordo le Parti dichiarano e concordano, del vincolo obbligatorio disciplinato dalla Convenzione avente ad oggetto l'obbligo gravante sulle società del Gruppo Cipa e comunque su Bellavista, di trasferire gratuitamente in favore del Comune la proprietà delle Aree Verde, delle Aree Bellavista PP e delle Aree Comune PP, anche per quelle aree per le quali detto trasferimento si sia già in precedenza perfezionato. In forza della presente dichiarazione di risoluzione consensuale, una volta che la stessa avrà acquisito efficacia con l'entrata in vigore del PUG con i contenuti di cui ai commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo 2, le

società del Gruppo Cipa e comunque Bellavista s.r.l. non saranno più tenute a trasferire gratuitamente in favore del Comune la proprietà delle Aree Verde, delle Aree Bellavista PP e delle Aree Comune PP, anche per quelle aree per le quali detto trasferimento si sia già in precedenza perfezionato, essendosi estinto il predetto obbligo. Sino a quando non si sarà avverata la condizione sospensiva di cui al presente comma 2.7 ovvero sino a quando non si sarà avverata la condizione risolutiva di cui al successivo comma 2.12; il Comune si impegna a non richiedere: a) il trasferimento della proprietà delle Aree Verde e delle Aree Bellavista PP in forza di quanto previsto dalla Convenzione e comunque; b) a non porre in essere alcun atto funzionale a detta acquisizione di proprietà; c) il rispetto della dotazione di superficie permeabile nell'ambito della superficie fondiaria SF. Le società del Gruppo Cipa provvederanno, a propria cura e spese, alla formazione degli atti necessari per la trascrizione della risoluzione predetta. Per quanto attiene le Aree Bellavista PP e le Aree Comune PP le obbligazioni di cui alla Convenzione vengono sostituite dalle obbligazioni di cui ai successivi commi 2.10 e 2.11.

2.8 L'efficacia delle obbligazioni assunte dal Comune di cui ai successivi commi da 2.9 a 2.11 è sospensivamente condizionata, ai sensi degli articoli 1353 e seguenti codice civile, alla approvazione e alla acquisizione di efficacia del PUG con i contenuti di cui ai commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo 2.

2.9 L'amministrazione si impegna a proporre al Consiglio Comunale la cessione a Bellavista, che dichiara di accettare per sé o per persona che, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti codice civile, si riserva di nominare sino alla data di stipulazione dell'atto di trasferimento, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, della proprietà dei terreni di seguito indicati mediante i rispettivi identificativi catastali, graficamente individuati tra le Aree Verde dall'elaborato planimetrico **Allegato 1** al presente Atto di Accordo:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	548	Semin. Arbor	00	08	04	6,23	4,98

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	568	Semin. Arbor	00	05	05	3,91	3,13

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	569	Semin. Arbor	00	07	98	6,18	4,95

La cessione di proprietà dei terreni predetti trova adeguato sinallagma nel complesso delle pattuizioni contenute nell'Atto di Accordo, per cui, in relazione ad essa, non verrà pagato

da Bellavista alcun corrispettivo ulteriore rispetto a quanto pattuito in altri luoghi dell'Atto di Accordo. L'atto di trasferimento della proprietà degli immobili di cui al presente comma 2.9 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura di Notaio scelto da Bellavista avanti il quale le parti si impegnano vicendevolmente a presenziare, a semplice richiesta, in periodo successivo all'avverarsi della condizione di cui al precedente comma 2.8. Le spese e gli oneri tutti, anche di natura fiscale, derivanti dall'atto di trasferimento di cui al presente comma 2.9 saranno sostenuti da Bellavista. L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data in cui si sarà avverata la condizione di cui al comma 2.8. Gli immobili dovranno essere trasferiti nella proprietà di Bellavista liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere di carattere reale. Per quanto non esplicitamente pattuito al presente comma 2.9 si rinvia convenzionalmente alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita.

- 2.10** L'amministrazione si impegna a proporre al Consiglio Comunale la cessione a Bellavista, che dichiara di accettare per sé o per persona che, ai sensi degli articoli 1401 e seguenti codice civile, si riserva di nominare sino alla data di stipulazione dell'atto di trasferimento, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, della proprietà del terreno di seguito indicato mediante il relativo identificativo catastale:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
29	567	Semin. Arbor	00	39	37	30,50	24,40

Contestualmente alla stipula dell'atto di trasferimento della proprietà, il Comune costituirà in proprio favore, a gravare il terreno foglio 29 particella 567, una servitù di uso pubblico quale area asservita a parcheggio pubblico e a pubblica viabilità per la intera estensione della particella 567. Bellavista si obbliga ad accettare il trasferimento di proprietà del terreno gravato della servitù di uso pubblico di cui al presente comma 2.10. La cessione di proprietà del terreno predetto trova adeguato sinallagma nel complesso delle pattuizioni contenute nell'Atto di Accordo, per cui, in relazione ad essa, non verrà pagato da Bellavista alcun corrispettivo ulteriore rispetto a quanto pattuito in altri luoghi dell'Atto di Accordo. L'atto contenente il trasferimento della proprietà dell'immobile e la costituzione di servitù di uso pubblico di cui al presente comma 2.10 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura di Notaio scelto da Bellavista avanti il quale le parti si impegnano vicendevolmente a presenziare, a semplice richiesta, in periodo successivo all'avverarsi della condizione di cui al precedente comma 2.8. Le spese

e gli oneri tutti, anche di natura fiscale, derivanti dall'atto di trasferimento di cui al presente comma 2.10 saranno sostenuti da Bellavista. L'atto di trasferimento della proprietà e di costituzione della servitù dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data in cui si sarà avverata la condizione di cui al comma 2.8. L'immobile dovrà essere trasferito nella proprietà di Bellavista, libero da ipoteche e qualsivoglia onere di carattere reale diverso da quello che verrà costituito ai sensi del presente comma 2.10. Per quanto non esplicitamente pattuito al presente comma 2.10 si rinvia convenzionalmente alla disciplina normativa in materia di vendita, di promessa di vendita, di servitù di uso pubblico.

2.11 Bellavista si obbliga a costituire in favore del Comune, che si obbliga ad accettare, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, servitù di uso pubblico a gravare i terreni foglio 29 particella 565, particella 571 e particella 572, aree che verranno asservite a parcheggio pubblico e a pubblica viabilità per la loro intera estensione. La costituzione di servitù di uso pubblico sui terreni predetti trova adeguato sinallagma nel complesso delle pattuizioni contenute nell'Atto di Accordo, per cui, in relazione ad essa, non verrà pagato dal Comune alcun corrispettivo. L'atto contenente la costituzione di servitù di uso pubblico di cui al presente comma 2.11 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura di Notaio scelto da Bellavista avanti il quale le parti si impegnano vicendevolmente a presenziare, a semplice richiesta, in periodo successivo all'avverarsi della condizione di cui al precedente comma 2.8. Le spese e gli oneri tutti, anche di natura fiscale, derivanti dall'atto di costituzione di servitù di uso pubblico di cui al presente comma 2.11 saranno sostenuti da Bellavista. L'atto di costituzione di servitù dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrente dalla data in cui si sarà avverata la condizione di cui al comma 2.8. Per quanto non esplicitamente pattuito al presente comma 2.11 si rinvia convenzionalmente alla disciplina normativa in materia di costituzione di servitù d'uso pubblico.

2.12 Le obbligazioni disciplinate all'articolo 3 dell'Atto di Accordo, così come gli atti stipulati adempiendo ad esse, sono risolutivamente condizionate, ai sensi degli articoli 1353 e seguenti codice civile, alla efficace approvazione del primo PUG, nel caso in cui questo non apporti le modifiche normative e cartografiche di cui ai precedenti commi 2.2, 2.3 e 2.4 del presente articolo 2. Nel caso in cui il primo PUG non apporti le modifiche di cui ai commi 2.2, 2.3 e 2.4 alla classificazione urbanistica delle Aree Verde Pubblico e di parte delle aree a Verde privato permeabile, la presente condizione risolutiva sarà avverata e le obbligazioni di cui al successivo articolo 3 si risolveranno ai sensi dell'articolo 1353 codice civile. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1360 codice civile, gli effetti dell'avverarsi della

presente condizione risolutiva decorreranno a far data dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del primo PUG del Comune di Casalgrande, laddove questo non riporti le modifiche di cui al presente comma 2.12. L'avverarsi della presente condizione risolutiva determinerà: (i) l'estinzione della risoluzione consensuale di cui al precedente comma 2.7 e la reviviscenza della piena efficacia della Convenzione e della totalità degli obblighi in essa contenuti; (ii) l'estinzione delle obbligazioni di cui ai commi 2.9, 2.10 e 2.11, con il definitivo consolidarsi della proprietà del Comune sugli immobili foglio 29 particelle 548, 567, 568 e 569.

2.13 Le Parti concordemente confermano il permanere invariato dell'efficacia delle obbligazioni da esse assunte mediante la Convenzione diverse rispetto a quelle che costituiscono esplicito oggetto del presente Atto di Accordo. In particolare, fermo il resto, le Parti confermano il permanere dell'efficacia delle obbligazioni di cessione gratuita nella proprietà del Comune di Casalgrande, alle condizioni tutte previste dalla Convenzione, delle aree di cessione catastalmente censite come segue:

Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
31	842	Ente urbano	00	04	60		

Foglio	Particella	Qualità	Superficie			Reddito in euro	
			ha	are	ca	Agrario	Dominicale
31	852	Ente Urbano	00	00	10		

Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
31	842	1	via Statale n. 119 - Piano T	-	F/1	-

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Rendita Catastale
31	852		via Statale n. 119 - Piano T	-	F/1	-

L'atto di cessione gratuita dei terreni di cui al presente comma 2.13 dovrà essere perfezionato entro il termine di giorni 120 (centoventi) decorrente dalla data di sottoscrizione dell'Atto di Accordo.

Articolo 3 - Obbligo di contribuzione alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana e rigenerazione di un parco pubblico di Casalgrande o, in subordine, di dotazioni territoriali sul territorio del Comune di Casalgrande.

3.1 Cipa si obbliga nei confronti del Comune, con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo, a contribuire alla realizzazione di interventi di riqualificazione e rigenerazione di un parco

pubblico di Casalgrande o, in subordine, di dotazioni territoriali sul territorio del Comune di Casalgrande sino alla concorrenza di un importo pari a euro 150.000,00 (Eurocintocinquantamila,00), al netto dell'imposta sul valore aggiunto, se ed in quanto dovuta. L'obbligazione potrà essere estinta da Cipa, in via alternativa, ai sensi degli articoli 1285 e seguenti codice civile, con facoltà di scelta spettante al Comune, ai sensi dell'articolo 1286 codice civile ed entro il termine di cui al successivo comma 3.2: **(i)** mediante corresponsione di contributo in denaro secondo le modalità di cui ai successivi commi da 3.3 a 3.6; **(ii)** mediante esecuzione diretta di opera o di opere individuate dal Comune e da questo indicate a Cipa, in via prioritaria afferenti un parco pubblico di Casalgrande secondo le modalità di cui ai successivi commi da 3.7 a 3.17.

- 3.2** Ai sensi dell'articolo 1286 codice civile e del precedente comma 3.1, il Comune eserciterà la facoltà di scelta entro il termine perentorio di mesi 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'Atto di Accordo. Ai sensi dell'articolo 1287 comma 2 codice civile, nel caso in cui il Comune non eserciti la facoltà di scelta entro il predetto termine, la scelta passerà a Cipa. La scelta verrà comunicata all'altra parte tramite atto scritto trasmesso a mezzo posta elettronica certificata al domicilio digitale della parte ricevente.
- 3.3** Il Comune dichiara di accettare il contributo in denaro di cui al comma 3.1 e si impegna nei confronti di Cipa ad impiegare il contributo medesimo prioritariamente e salvo quanto previsto dal successivo comma 3.4, per le finalità indicate al precedente comma 3.1.
- 3.4** Nel caso in cui il Comune reputi necessario o comunque opportuno, in considerazione di esigenze di interesse pubblico, modificare in tutto o in parte la destinazione prioritaria del finanziamento di cui al precedente comma 3.1 alla riqualificazione e rigenerazione di un parco pubblico, avrà facoltà di assumere la relativa deliberazione nel rispetto dei seguenti vincoli a carattere obbligatorio: **(i)** le attività destinarie del finanziamento dovranno mantenersi nell'ambito delle opere pubbliche; **(ii)** anteriormente alla decisione dovrà essere acquisito il parere, obbligatorio, ma non vincolante, delle Società del Gruppo Cipa o dei loro aventi causa in ordine alle nuove destinazioni dei finanziamenti di cui al presente articolo 3., parere da acquisirsi all'esito di un confronto in contraddittorio in merito a dette nuove destinazioni e fermi restando i vincoli di cui al precedente comma 3.1.
- 3.5** La somma di cui al comma 3.1 verrà corrisposta in un'unica soluzione da Cipa al Comune, entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla comunicazione della scelta di cui al comma 3.2.
- 3.6** La somma di cui al comma 3.1 rimarrà definitivamente acquisita nella proprietà del Comune, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa a

Cipa, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente Atto di Accordo. Resta fermo quanto previsto al comma 3.18 del presente articolo 3.

3.7 Nel caso in cui opti per la realizzazione diretta di opere di riqualificazione e rigenerazione delle dotazioni territoriali da parte di Cipa, il Comune, contestualmente alla scelta di cui al precedente comma 3.2, comunicherà la descrizione dell'opera o delle opere che dovranno essere eseguite da Cipa o da suoi incaricati (nel seguito, "*Opera*"). Entro i 60 (sessanta) giorni successivi alla predetta comunicazione, il Comune metterà a disposizione di Cipa il progetto esecutivo o i progetti esecutivi dell'*Opera*, verificati e validati (nel seguito, "*Progetto Esecutivo*"). La consegna del Progetto Esecutivo di cui al presente comma 3.7 integra condizione sospensiva dell'efficacia delle obbligazioni assunte da Cipa di cui ai commi 3.8 e seguenti del presente articolo 3.. Resta ferma la facoltà attribuita al Comune di cui al successivo comma 3.8 in merito alla elaborazione del progetto.

3.8 Cipa si obbliga nei confronti del Comune ad eseguire ed ultimare, sino al collaudo, l'*Opera*, in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo, integralmente a proprie cura e spese, secondo le regole dell'arte, dando attuazione, al Progetto Esecutivo. Il Progetto Esecutivo verrà predisposto dal Comune (utilizzando, per la formazione dei computi metrici estimativi, parte costitutiva del quadro economico, prezzi regionali ai sensi dell'articolo 23, comma 7 e 16, del Codice dei Contratti ovvero, in assenza, prezzi comunque definiti e aggiornati dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato) e messo a disposizione di Cipa ai sensi del precedente comma 3.7. Il Progetto Esecutivo dovrà essere predisposto nel rispetto del limite di spesa di cui al comma 3.1. Il Comune avrà facoltà di demandare a Cipa la progettazione di una o più tra le opere, da eseguirsi da parte di Cipa, di cui al precedente comma 3.7. Cipa riconosce al Comune detto diritto di opzione e lo accetta. Nel caso in cui la progettazione venga dal Comune demandata a Cipa, questa provvederà a conferire il relativo incarico a uno o più progettisti che siano titolari delle necessarie abilitazioni e iscrizioni per l'esercizio della attività professionale necessaria alla predisposizione e redazione del progetto o dei progetti, da scegliersi tra uno o più nominativi indicati dal Comune (nel seguito "*Progettista*"). Il progetto dovrà essere predisposto e redatto in conformità alle regole dell'arte, nel rispetto delle previsioni del presente Atto di Accordo, completo degli elaborati tutti previsti dal vigente D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50. Il costo della progettazione sarà sostenuto da Cipa e verrà computato nel costo complessivo di esecuzione dell'*Opera*, nel rispetto del limite di spesa di cui al comma 3.1. Il Progetto dovrà essere redatto utilizzando quali linee guida

per la progettazione le indicazioni impartite dal Comune all'atto della comunicazione della descrizione dell'Opera e della volontà di demandare la progettazione a Cipa. Nel corso della progettazione il Progettista incaricato dovrà mantenere un costante confronto dialettico con il Settore Patrimonio e Lavori Pubblici del Comune al fine di opportunamente declinare le scelte progettuali in conformità a quanto previsto dal presente Atto di Accordo. Le indicazioni che verranno fornite dal Comune al Progettista incaricato, ove rispondenti alle regole dell'arte e conformi alle disposizioni normative vigenti, nel rispetto dei limiti inderogabili della responsabilità e della libera determinazione del professionista, dovranno essere seguite e declinate dal Progettista. Cipa, nel contratto di conferimento di incarico al Progettista, avrà cura di esplicitare che il Comune sarà abilitato, in via esclusiva, a fornire al Progettista le indicazioni necessarie e opportune per la elaborazione e redazione del progetto. Il Comune, nell'ambito del rapporto definito dal presente Atto di Accordo, si impegna a collaborare sinergicamente con il Progettista per la predisposizione degli elaborati di progetto, ponendo a disposizione del Progettista incaricato la totalità dei dati, degli studi, delle prove, delle informazioni, delle indagini, degli elaborati di cui il Comune sia già in possesso e che possano rappresentare utili elementi istruttori nell'ambito del percorso di elaborazione del progetto. Resta inteso tra le Parti che la collaborazione di cui al presente comma 3.8: **(i)** ha ad esclusivo oggetto il trasferimento della disponibilità dei dati, studi, prove, informazioni, indagini ed elaborati sopra indicati; **(ii)** non implica impegno alla redazione di elaborati; **(iii)** verrà prestata con spirito di fattiva collaborazione.

- 3.9** Acquisito che sia il progetto esecutivo dell'Opera (o di ciascuna Opera) ai sensi dei precedenti commi 3.7 e 3.8, per la individuazione dell'operatore economico che verrà incaricato della sua esecuzione, Cipa provvederà: **(i)** in caso di una pluralità di lavori ciascuno per importo inferiore a euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), a richiedere i preventivi di spesa ad almeno tre operatori economici che operino ordinariamente all'interno del Distretto Ceramico, utilizzando a tal fine l'elenco degli operatori economici di cui all'articolo 134 del Codice dei Contratti istituito e tenuto dal Comune di Casalgrande; la valutazione in ordine alla scelta dell'operatore economico da incaricare da parte di Cipa sarà condotta da questa in contraddittorio con un tecnico incaricato dal Comune; **(ii)** nel caso di un unico lavoro di importo superiore a euro 150.000,00, ovvero di una pluralità di lavori dei quali uno sia di importo superiore a euro 150.000,00. Cipa provvederà a selezionare l'operatore economico al quale affidare l'appalto mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, dando applicazione

all'articolo 63 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 come integrato dall'articolo 1 d.l. 16 luglio 2020 n. 73; in questa ipotesi Cipa individuerà cinque operatori economici che operino ordinariamente all'interno del Distretto Ceramico, utilizzando a tal fine l'elenco degli operatori economici di cui all'articolo 134 del Codice dei Contratti istituito e tenuto dal Comune di Casalgrande; il Comune di Casalgrande fornirà l'opportuno supporto tecnico e operativo per la conduzione della procedura negoziata. Il contratto di appalto verrà stipulato da Cipa con l'operatore economico così individuato per l'esecuzione dell'Opera.

- 3.10** L'Opera verrà realizzata su aree in proprietà del Comune. Il Comune si impegna nei confronti di Cipa, a fronte di richiesta da questa avanzata al RUP incaricato dal Comune, a consentire l'accesso e a mettere a disposizione le aree in sua proprietà per l'allestimento del cantiere e la realizzazione dell'Opera di cui al precedente comma 3.8 per il periodo necessario alla sua ultimazione. Le Parti regoleranno in sede tecnica le eventuali interferenze.
- 3.11** Cipa si obbliga nei confronti del Comune ad ultimare l'Opera nonché a metterla a disposizione del Comune per la verifica di regolare esecuzione entro e non oltre il termine previsto dal Cronoprogramma del Progetto Esecutivo.
- 3.12** Sono a carico di Cipa, fermo restando quanto previsto ai sopraesposti commi da 3.8 a 3.10, a mero titolo esemplificativo, in qualità di esecutore di lavori di costruzione di opere costituenti dotazione territoriale e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: (i) la conduzione dei lavori a mezzo di operatori economici incaricati da Cipa, in modo che siano soddisfatte la rispondenza delle opere al progetto e al presente atto nonché la totale osservanza delle norme sulle qualità dei materiali e sull'esecuzione; (ii) il controllo sulla corresponsione, da parte dell'operatore economico incaricato dell'esecuzione delle opere, in favore dei propri dipendenti, delle retribuzioni dovute nonché 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, Cipa acquisirà dall'operatore economico incaricato dell'esecuzione delle opere la totalità delle 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'operatore economico degli obblighi di cui al presente comma 3.12; (iii) le opere provvisorie occorrenti per le costruzioni, quali steccati e baracche per il deposito di materiali, nell'integrale rispetto delle norme di prevenzione degli infortuni; (iv) la responsabilità: (iv.i) per danni causati a dipendenti dell'operatore economico incaricato; (iv.ii) a terze persone o a cose per fatto o colpa propria o dei propri addetti o degli addetti dell'operatore economico esecutore; (iv.iii) per il pagamento degli eventuali indennizzi; (v) le competenze del responsabile per la

sicurezza, del professionista abilitato incaricato dei collaudi delle opere, degli eventuali direttore di cantiere e assistente capo-cantiere; (vi) 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; (vii) la sorveglianza e custodia del cantiere, ivi compresi tutti i materiali installati e quelli immagazzinati, fino al trasferimento della proprietà delle opere a lavori ultimati; (viii) gli allacciamenti provvisori per i servizi di energia elettrica, gas, telefono e fognatura per il cantiere; (ix) la responsabilità contro i danni dell'incendio, dello scoppio del gas e del fulmine per le attrezzature del cantiere, per i materiali e pié d'opera destinati alla costruzione e per le opere eseguite o in corso di esecuzione fino al trasferimento della proprietà delle opere; (x) lo sgombero della attrezzatura, dei detriti, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nelle opere di esecuzione delle opere; (xi) la gratuita manutenzione di tutte le opere fino al trasferimento definitivo della loro proprietà al Comune ed il ripristino di quanto fosse stato danneggiato; (xii) la dichiarazione congiunta con il progettista ed il direttore lavori circa la rispondenza dei lavori eseguiti al progetto; (xiii) le garanzie per l'eliminazione di eventuali difformità e vizi dell'opera tempestivamente denunciati dal Comune.

- 3.13** Il Comune procederà alla nomina e alla remunerazione del Direttore dei Lavori. Il Comune avrà facoltà di demandare a Cipa la direzione lavori di una o più tra le opere da eseguirsi da parte di Cipa di cui al precedente comma 3.7. Cipa riconosce al Comune detto diritto di opzione e lo accetta. Nel caso in cui la direzione lavori venga dal Comune demandata a Cipa, questa provvederà a conferire l'incarico a uno o più tecnici, da scegliersi tra uno o più nominativi indicati dal Comune, che siano titolari delle necessarie abilitazioni e iscrizioni per l'esercizio della attività professionale necessaria alla direzione dei lavori. In questo caso il costo della direzione lavori sarà sostenuto da Cipa e verrà computato nel costo complessivo di esecuzione dell'Opera, nel rispetto del limite di spesa di cui al comma 3.1.
- 3.14** Nel corso dell'esecuzione delle opere, tecnici incaricati dal Comune avranno facoltà, previa comunicazione a Cipa e accompagnati da uno o più tra i tecnici da questa incaricati, di accedere ai cantieri e, sempre durante sopralluoghi congiunti con i tecnici incaricati da Cipa, di prendere visione delle modalità di esecuzione delle opere. Ogni rilievo che i predetti tecnici incaricati dal Comune ritenessero necessario o opportuno sollevare dovrà essere comunicato esclusivamente al Direttore dei Lavori il quale, ove ritenga fondato il rilievo, assumerà i provvedimenti conseguenti.
- 3.15** Ultimati i lavori di esecuzione dell'Opera, il Comune provvederà alla verifica di regolare esecuzione degli stessi ai sensi dell'articolo 102 del Codice dei Contratti. La verifica dovrà essere ultimata entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di comunicazione della ultimazione di ciascuno dei lavori trasmessa da Cipa al Comune.

Decorso detto termine in assenza di comunicazione della verifica o di rilievi da parte del Comune a Cipa, le opere si intenderanno positivamente verificate. Gli oneri derivanti dalle operazioni di verifica, sono posti integralmente a carico di Cipa.

- 3.16** Completata l'esecuzione dell'Opera ed esperita positivamente la verifica della regolare esecuzione da parte dei tecnici incaricati dal Comune, secondo quanto previsto al precedente comma 3.15, la proprietà dell'Opera si trasferirà, per accessione, ai sensi dell'articolo 936 codice civile, al Comune. A fini meramente dichiarativi dell'avvenuto trasferimento, il Comune e Cipa, contestualmente alla comunicazione del certificato di regolare esecuzione ovvero entro il termine di giorni 15 (quindici) decorrente dalla scadenza del termine previsto dal precedente comma 3.15 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 dal presente Atto di Accordo e del conseguente suo trasferimento nella proprietà e nel pieno possesso del Comune, con ogni conseguenza del caso e di legge, in particolare per quanto attiene gli oneri manutentivi e le responsabilità nei confronti dei terzi.
- 3.17** Il costo per l'esecuzione dell'Opera sarà sostenuto integralmente da Cipa, sì che il Comune non va né andrà in ogni caso debitore, nei confronti di Cipa, di alcuna somma a titolo di corrispettivo per i lavori da questa eseguiti in conformità a quanto previsto dal presente articolo 3.
- 3.18** Nel caso in cui si avverasse la condizione risolutiva di cui al comma 2.12 del precedente articolo 2, il Comune, entro il termine di 60 (sessanta) giorni decorrente dalla data di pubblicazione sul BURET dell'avviso di approvazione del primo PUG del Comune di Casalgrande, provvederà alla restituzione in favore di Cipa dell'intero importo da questa corrisposto ai sensi dei commi 3.1 e seguenti per presente articolo 3.

Articolo 4 - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo, delle Aree Verde Pubblico e comunque degli immobili tutti oggetto del presente Atto di Accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei rispettivi danti causa relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dall'Atto di Accordo. Le Parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo 4 cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni dell'Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al Capo quarto del Titolo primo del codice civile.

Articolo 5 - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi 7 articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione dell'Atto di Accordo saranno sostenuti integralmente da Cipa, che vi provvederà direttamente in

favore del professionista incaricato. Le spese per la stipulazione, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico di Cipa. All'uopo, Cipa chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo 6 - 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 Atto di Accordo. 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 e 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.

Articolo 7 - Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente Atto di Accordo, anche se ad esso non uniti materialmente, i seguenti allegati:

Allegato 1: elaborato planimetrico che individua graficamente le Aree di Proprietà;

Allegato 2: elaborato planimetrico che evidenzia la modifica della classificazione delle Aree Verde in verde privato permeabile;

Allegato 3: elaborato planimetrico che individua graficamente le Aree Verde Riclassificate. Casalgrande, li _____

Comune di Casalgrande
Il Sindaco
(Giuseppe Daviddi)

Ceramica Cipa Gres s.p.a.
Il Presidente del
Consiglio di Amministrazione
(Giovanni Fiandri)

Comune di Casalgrande
Il Responsabile del Settore
Patrimonio e Lavori Pubblici
(arch. Salvatore D'Amico)

Bellavista s.r.l.
Il presidente del
Consiglio di Amministrazione
(Giancarlo Marasti)