

ORIGINALE

Comune di Casalgrande

Provincia di Reggio Emilia

REP. 9979

Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241

a valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Alberto Vaccari, nato a Sassuolo MO il 18 dicembre 1969, e del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale dr. arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, entrambi elettivamente domiciliati per le cariche rispettivamente rivestite presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n. 32 approvata in data 10.09.2018 dal Consiglio Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune", da una parte,

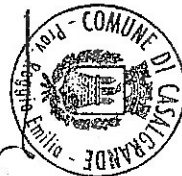
e

Valentini dott. Vincenzo, nato a Modena il 20.02.1960 (codice fiscale VLN VCN 60B20 F257A), residente in Modena MO alla via Valdrighi 67 e **Ivanova Vesselina**, nata a Jambol (Bulgaria) il 16.04.1972 (codice fiscale VNV VSL 72D56 Z104B), residente in Modena MO alla via Valdrighi 67, in proprio ed occorrendo già titolare legale rappresentante della Azienda Agricola Valentini di Vesselina Ivanova, con sede in Casalgrande RE alla via Mulino san Donnino 7-9-11, codice fiscale VNV VSL 72D56 Z104B e partita iva 03416080368, nel seguito, unitariamente indicati anche come "Valentini", da una seconda parte,

dato atto che



1. Vincenzo Valentini è proprietario in Casalgrande, località san Donnino di Liguria alla via Mulino san Donnino 7-9-11, di un complesso immobiliare composto da terreni e da diversi corpi di fabbrica, sviluppatosi nel tempo nell'intorno di una villa di antico impianto risalente, nella sua configurazione attuale, alla prima metà dell'ottocento, censito catastalmente, per quanto qui di interesse, al foglio 2 mappale 47 la Villa, al foglio 2 mappali 183, 273, 184, 43, 276, 280, 281 i fabbricati pertinenziali (nel seguito nel loro complesso "Villa Valentini");
2. sull'area mappale 183 (mappale attualmente incorporato nell'area mappale 273 del foglio 2), in posizione frontistante all'ingresso principale della Villa, sorgeva un edificio risalente agli anni '30 del novecento, ampliato negli anni '50, originariamente destinato alla trasformazione casearia e successivamente caduto in disuso (nel seguito, "Caseificio");
3. con deliberazione n. 2191 del 05.12.2000, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna nr. 191 del 27.12.2000, la Giunta della Regione Emilia Romagna ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Casalgrande (nel seguito, "PRG");
4. il PRG classificava Villa Valentini all'interno delle "Zone A2 Complessi edilizi ed edifici di interesse storico, architettonico e ambientale diffusi nel territorio" e, in particolare, all'interno delle "Sottozone A2.1 Ville e Parchi", per le quali l'articolo 59 delle NTA del PRG dettava la seguente disciplina: "1. La Variante Generale al PRG individua nelle tavole in scala 1:2000 gli organismi architettonici esterni ai nuclei storici, che presentano caratteristiche di qualità architettonica o di interesse storico - culturale o ambientale tali da assoggettarli a particolari misure di salvaguardia. 2. Tali



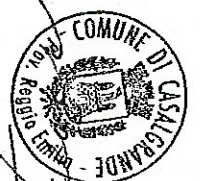
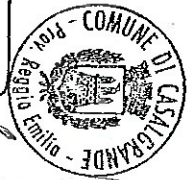
organismi sono classificati nelle seguenti categorie: A2.1 Ville e Parchi; ...
Di ciascun organismo è stato identificato e perimetrato, quando tuttora riconoscibile, l'ambito spaziale di pertinenza, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. Quando individuato nelle tavole in scala 1:2000 con apposita retinatura, l'edificio principale conservato è classificato di interesse storico.

3. Il progetto di intervento su un ambito A2 dovrà comunque prevedere quanto stabilito degli articoli precedenti ...";

6. il Caseificio era individuato nelle tavole in scala 1:5000 e 1:2000 del PRG (Tavole S.1 e P.2) con apposito perimetro e retinatura, sì che lo stesso era classificato di interesse storico, sotto il profilo dell'interesse storico-testimoniale;

7. l'articolo 49 delle NTA del PRG, nel dettare "prescrizioni generali per le zone A: stato di fatto, aree libere, demolizioni, crolli", disponeva, per quanto qui di interesse: "5. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali non potranno essere utilizzate a scopo edificatorio. 6. Qualora, nel corso di interventi si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo il rilascio o la presentazione di nuovo titolo abilitativo. 7. Nel caso di fabbricati parzialmente crollati è possibile provvedere alla totale demolizione senza possibilità di recupero dei volumi e delle superfici esistenti. Tale possibilità è limitata agli edifici incongrui e non è consentita per i beni storici o per gli edifici vincolati dal PRG";

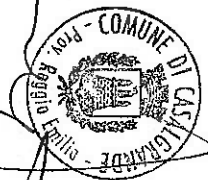
8. il Caseificio, nei mesi di maggio-giugno dell'anno 2012, ha subito un crollo parziale a cagione degli eventi sismici verificatisi il quel periodo;



9. con atto 21 giugno 2012, ricevuto al prot. 8862, Vincenzo Valentini ha comunicato al Comune "di aver provveduto il giorno 14 giugno 2012, al completamento della demolizione del fabbricato sito in codesto Comune, località S. Donnino, censito al foglio 2 con la particella 183, demolizione già parzialmente causata dalle scosse sismiche succedutesi dal 20 maggio 2012 in poi";

10. con relazione 28 giugno 2012 prot. 3596/12/DM, redatta all'esito di specifici sopralluoghi, il Comune ha preso atto dell'effettiva completata demolizione del Caseificio e dell'avvenuta rimozione del materiale di risulta dalla demolizione;

11. con ordinanza n. 8 prot. 1684 in data 04 febbraio 2013 (nel seguito, per brevità, "Ordinanza"), in relazione alla intervenuta demolizione del Caseificio, il Responsabile del 2° Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Casalgrande ha così provveduto: "Visto il parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio espresso in data 29/10/2012 che di seguito si riporta: <<...Nel corso dell'istruttoria la commissione ha preso atto della documentazione predisposta a corredo della pratica ed in particolare: - relazione (sintesi); - mappe storiche, catastali, cartografie e documentazione allegata alla richiesta di concessione edilizia presenti nell'archivio del Comune e recuperate a seguito di indagini; - scheda inventariale Beni architettonici n. 34 redatta dal Ministero per i Beni culturali e ambientali; - schede di indagini sul patrimonio edilizio sparso allegato al PRG previgente del luglio 1994; - schede di indagine degli edifici di valore storico architettonico e storico culturale e testimoniale eseguita da CAIRE nell'ambito del Quadro Conoscitivo del redigendo



[Handwritten signature]

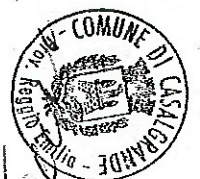
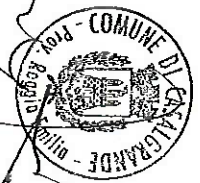
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

PSC; - documentazione del PRG vigente (NTA e grafici); - documentazione fotografica allegata alla comunicazione di demolizione e documentazione fotografica post demolizione allegata alla Relazione del Corpo Intercomunale di Polizia Municipale Tresinaro Secchia; la commissione, esaminata la documentazione innanzi elencata, riconosciuto all'edificio demolito un interesse storico in quanto testimone di un'architettura destinata a sede di un'attività casearia, tipica del periodo successivo alla seconda guerra mondiale, ne propone, in ottemperanza alla normativa vigente, la ricostruzione nello stesso luogo, con le stesse dimensioni (altezza, larghezza, lunghezza) e analoghe caratteristiche formali ed architettoniche relativamente alla parte esterna. Per quanto riguarda le tecniche costruttive, i materiali edilizi e l'uso si propone di far riferimento a quelli dell'edificio originario salvo gli adeguamenti richiesti dalla normativa di settore. Il progetto/proposta progettuale, inoltre, dovrà essere assoggettato a ad una valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 31/2002 e s.m. ed i.>>; ... determina di applicare per le opere eseguite e non consentite sull'edificio vincolato dal PRG, identificato catastalmente al foglio 2 mappale 183, a carico dei sigg.ri Valentini Vincenzo ... Mazzacani Nello ... e Vesselina Ivanova ... la sanzione pecuniaria di € 20.000,00 (euro ventimila); ingiunge a Valentini Vincenzo ... in qualità di proprietario, committente ed esecutore dell'opera abusiva; di ripristinare lo stato dei luoghi 1. presentando, entro 90 (novanta) giorni dalla data di notifica della presente, una proposta di valutazione preventiva ai sensi dell'art. 16 della legge regionale 31/2002 e s.m. ed i. da redigere nel rispetto del parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio innanzi citata; 2. presentando, entro 90

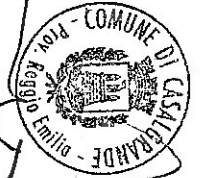


(novanta) giorni dall'espressione del parere della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio innanzi citato, il progetto di ricostruzione dell'edificio demolito e la domanda di permesso di costruire ed ogni altra documentazione necessaria ai fini del rilascio del suddetto permesso; 3. dando esecuzione a quanto previsto nel permesso di costruire con inizio lavori entro 120 (centoventi) giorni dal rilascio del suddetto permesso e con fine lavori entro i termini previsti dall'art. 14 comma 3 della legge regionale n. 31/2002 smi e ordina a ... Valentini ... Mazzacani ... Ivanova il pagamento, a questo Comune, della sanzione pecuniaria di € 20.000,00 (euro ventimila) ... avverte che trascorsi infruttuosamente i termini su indicati: - il ripristino sarà eseguito a cura del Comune ed a spese dei responsabili; - si procederà alla riscossione coattiva della somma dovuta, mediante iscrizione del debito al ruolo in unica soluzione ai sensi dell'art. 27 della legge 24.11.1981 n. 689; ...";

12. avverso l'Ordinanza hanno proposto impugnativa, avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna sede di Parma, i Valentini con ricorso notificato in data 15 marzo 2013, ricorso articolato su tre principali motivi e iscritto al n. 81/2013 del Registro Ricorsi;

13. costituitosi in giudizio il Comune, all'esito della fase cautelare e dell'udienza pubblica di discussione, il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, con sentenza n. 374/2014 Reg.Provv.Coll. pronunciata in data 9/22 ottobre 2014, il cui contenuto deve aversi qui integralmente richiamato, ha respinto il ricorso di cui al precedente punto 12;

14. avverso la sentenza n. 374/2012 pronunciata dal Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, hanno proposto



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

impugnazione avanti il Consiglio di Stato i Valentini, con ricorso iscritto al n. 9045/2014 Registro Ricorsi, chiedendone l'annullamento;

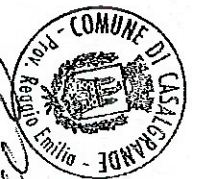
15. all'esito del giudizio di appello, con sentenza n. 2139/2015 Reg.Provv.-Coll. pronunciata in data 2/27 aprile 2015 il Consiglio di Stato ha respinto l'appello proposto avverso la Sentenza n. 374/2014 del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna;

16. la Sentenza n. 2139/2015 Reg.Provv.Coll. è passata in giudicato e il suo contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

17. il Comune ha dato impulso alla esecuzione dell'Ordinanza, richiedendo a Valentini di provvedere al deposito della proposta di valutazione preventiva, in conformità a quanto da essa Ordinanza disposto;

18. con atto in data 23 luglio 2015 prot. 13114 i Valentini hanno presentato richiesta di valutazione preventiva ai sensi dell'articolo 21 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, prospettando una soluzione progettuale che prevedeva la ricostruzione di alcune parti soltanto dell'originario fabbricato e non anche il suo integrale ripristino nello status quo ante precedente la demolizione;

19. con provvedimento in data 12.05.2015 prot. 8098, il Responsabile del 3° Settore Pianificazione Territoriale del Comune, ritenuto " - che l'ordinanza n. 8 in data 4 febbraio 2013 e i provvedimenti giurisdizionali che ne hanno conosciuto, confermandone integralmente legittimità ed efficacia, siano inequivocabili nell'imporre l'integrale ripristino dello stato dei luoghi con ricostruzione dell'edificio "nello stesso luogo, con le stesse dimensioni (altezza, larghezza, lunghezza) e analoghe caratteristiche formali ed architettoniche relative alla parte esterna"; - che i medesimi provvedimenti sono



inequivocabili nell'imporre il ripristino nello status quo ante rispetto alla distruzione "da qualunque evento causata", sia essa volontaria o accidentale; - che la richiesta di valutazione preventiva prospetta un ripristino del tutto differente rispetto allo status quo ante del fabbricato; - che la medesima richiesta ipotizza uno "stato dei luoghi post sisma 2012 e pre completa demolizione" che, ... è differente dallo status quo ante che deve essere riprodotto tramite il ripristino dello stato dei luoghi imposto dall'ordinanza n. 8 in data 4 febbraio 2013; ... - che, conseguentemente, il progetto allegato alla richiesta di valutazione preventiva non ottemperi a quanto disposto dall'ordinanza n. 8 in data 4 febbraio 2013 e si ponga in contrasto con le disposizioni normative e degli strumenti urbanistici sopra richiamati", ha valutato "ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 21 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15. per le ragioni tutte esposte in premessa, non ammissibile l'intervento oggetto di richiesta di valutazione preventiva presentata in data 23 luglio 2015 al prot. 13114":

20. con deliberazione n. 35 in data 13 aprile 2015, pubblicata sul BURERT n. 113 in data 20 maggio 2015, il Comune ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

21. il RUE in adozione, alla Tavola 1.a, classificava il Caseificio quale edificio storico testimoniale;

22. con atto ricevuto dal Comune in data 08 settembre 2015 al prot. 15578 Vincenzo Valentini ha presentato osservazione al RUE adottato, osservazione rubricata al numero 39, mediante la quale ha richiesto "la correzione dell'errore cartografico riportato nella Tavola 1.a del RUE in adozione, classificando correttamente il fabbricato catastalmente identificato al foglio



A large, stylized handwritten signature in black ink, oriented vertically on the right side of the page.

A handwritten signature in black ink, oriented vertically on the right side of the page.



2, mappale 273 (ex 183) come "edificio privo di interesse storico", coerentemente con quanto indicato nella Tavola I del PSC in adozione";

23. in sede di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni e di approvazione dello strumento urbanistico, l'osservazione di cui al precedente punto 22. non è stata accolta dal Consiglio Comunale "in quanto si conferma che l'edificio in oggetto è meritevole di tutela, così come confermato dalla scheda di indagine allegata al Quadro Conoscitivo del PSC";

24. il Comune ha dato ulteriore impulso al procedimento per la esecuzione dell'Ordinanza;

dato altresì atto che

25. nel contesto attuativo di cui al precedente punto 24, i Valentini hanno rassegnato al Comune una proposta ai sensi dell'articolo 10 della legge 7 agosto 1990 n. 241 avente ad oggetto "fabbricato di: Via Mulino San Donino nn. 7, 9 e 11. Richiesta di valutazione in merito all'obbligo di ripristino dello stato dei luoghi imposto con Ordinanza n. 8 del 04/02/2013" (nel seguito. "Proposta");

26. la Proposta è corredata da documenti esplicativi e da una Relazione in data 15/11/2016 prot.n.18622 a firma dell'arch. Marco Gelsomino (Relazione che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato 1-A"), che così riassumono l'obiettivo perseguito: "vogliamo sostenere la tesi che il fabbricato di cui si ordina la ricostruzione, rappresenta un semplice valore testimoniale legato alla lavorazione del formaggio che vi si teneva, che non andrebbe comunque perduta nel caso in cui si scegliesse di ricostruirlo in una posizione diversa ma sempre all'interno del complesso agricolo, e che in questo modo si potrebbe ottenere il vantaggio di ripristi-



nare la ricomposizione del pregevole sistema ottocentesco costituito dall'insieme della villa e del antistante cono visivo sul suo parco. Si chiede pertanto la disponibilità a ricercare una soluzione condivisa e negoziata, per consentire la ricostruzione traslata del caseificio in ottemperanza alla prescrizione contenuta nella ordinanza n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684, che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto”;

27. la Proposta, dopo aver ripercorso le vicende storiche che hanno interessato Villa Valentini dal seicento in poi, aver ripreso le fasi costruttive del Caseificio, aver richiamato la disciplina urbanistica vigente e pregressa, prospetta: “- il fabbricato in oggetto è stato sicuramente realizzato in epoca industriale, e fatta eccezione per il primo nucleo (degli anni 30), risale in gran parte agli anni 50. Non presenta particolari caratteri tipologici di pregio se non di tipo testimoniale ... La villa nell'aspetto attuale è probabilmente riconducibile ai primi decenni del 800; ha un impianto a corte aperta sul parco con il quale costituiva un complesso di pregio e un tutt'uno armonico. La realizzazione in epoca moderna del caseificio, al centro del parco, e lungo il principale asse prospettico ha interrotto questa unitarietà che ora si potrebbe mantenere ricostruendo il fabbricato in posizione traslata che può essere quindi considerata una testimonianza della lavorazione, ma in posizione non dannosa per la lettura dell'impianto storico dell'intero complesso costituito dal sistema villa-parco ... - La proprietà mostra il suo interesse alla conservazione del parco nello stato attuale, ovvero libero dalla presenza del vecchio caseificio. Per questi motivi si propone alla amministrazione di procedere alla ricerca di un percorso condiviso e negoziato che individui le possibilità di superare la prescrizione contenuta nella ordinanza



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

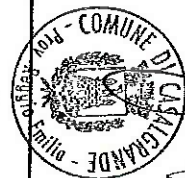
n. 8 del 04/02/2013 prot. 1684, che prevede la ricostruzione del caseificio abbattuto nella preesistente posizione, per ricostruirlo nella posizione indicata nei disegni allegati, ovvero all'interno del perimetro dei nuclei storici, ma in sostituzione del piccolo fienile posto ad est del complesso”;

28. il Comune, ricevuta la proposta di cui ai precedenti punti da 25 a 27, ha dato corso agli opportuni approfondimenti di carattere tecnico e giuridico, anche e soprattutto alla luce della sopravvenuta (rispetto alla emanazione dell'Ordinanza) approvazione del Piano Strutturale Comunale (Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 28 novembre 2016, pubblicata sul BURET n. 388 del 28 dicembre 2016) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 28 novembre 2016, pubblicata sul BURET n. 388 del 28 dicembre 2016);

considerato da parte del Comune che

29. la disciplina normativa del PRG non consentiva alternativa alcuna a quanto disposto dall'Ordinanza e confermato dagli organi di Giustizia Amministrativa, posto che l'articolo 49 delle Norme di Attuazione, nell'ambito delle prescrizioni generali per le Zone A, prevedeva l'obbligatorio ripristino delle strutture eventualmente crollate accidentalmente, escludendo in ogni caso la possibilità di procedere sia alla loro totale demolizione, sia alla loro ricostruzione su diverso sedime;

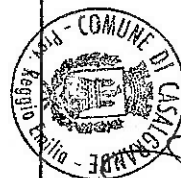
30. per contro, la disciplina urbanistica approvata dal Comune nel novembre 2016 detta disposizioni che consentono aperture ermeneutiche utili ad affrontare questioni problematiche e complesse quale quella in esame, ove si contrappongono, e devono essere adeguatamente temperate, da una lato l'esigenza di tutela del riconosciuto valore storico testimoniale di un



edificio peraltro privo di valore morfologico (il Caseificio), dall'altro l'esigenza di valorizzare al meglio l'impianto, l'intorno e il contesto paesaggistico di un fabbricato dall'indubbio pregio storico e architettonico quale è Villa Valentini;

31. il RUE detta la disciplina del Sistema insediativo storico al Titolo 4 delle Norme di Attuazione e all'articolo 6.1, sotto la rubrica "disciplina dei nuclei storici", al comma 2 dispone: "2. Nell'elaborato Allegato al RUE "Disciplina particolareggiata dei nuclei storici" ciascun edificio è individuato in rapporto alla seguente classificazione: a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3 ...";

32. l'articolo 6.2 delle Norme di Attuazione, sotto la rubrica "complessi edilizi ed edifici di interesse storico-culturale esterni ai nuclei storici", dispone altresì: "1. Sulle tavole del RUE ciascuna unità edilizia di interesse storico esterna ai nuclei storici è individuata in rapporto alla seguente classificazione: a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3; c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le disposizioni di cui all'art. 6.3 ... 2. Il perimetro della struttura insediativa storica quando rappresentato sulle tavv. 1 del RUE identifica l'ambito spaziale di pertinenza degli edifici di interesse storico, sia in termini di funzionalità rispetto all'attività originaria, sia in quelli di rispetto percettivo e ambientale. La disciplina dell'ambito pertinenzia-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

le è dettata all'art. 6.4;

33. la tavola 1.a, del RUE classifica il Caseificio tramite retinatura di colore blu, ovvero quale "edificio di interesse storico testimoniale";

34. l'articolo 6.3 delle Norme di Attuazione, sotto la rubrica "disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico", per quanto qui di principale interesse dispone: "1. Sulle unità edilizie di interesse storico di cui agli artt. 6.1 e 6.2 precedenti si applicano le seguenti categorie di intervento: a) edifici di interesse storico architettonico: vi si applica la categoria del restauro scientifico; b) edifici di interesse storico tipologico: vi si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo ... c) edifici di interesse storico testimoniale: vi si applicano le categorie del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo. Ove sia dimostrata l'insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato, può essere ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, osservando comunque regole di fedeltà o coerenza con la configurazione dei prospetti e con gli elementi materici esterni dell'impianto originario. In tal caso l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà valutare i seguenti punti ... la demolizione delle parti incongrue, mentre non è ammessa la demolizione e ricostruzione ... La sistemazione delle aree di pertinenza degli immobili deve essere rivolta a mantenere e/o ripristinare la configurazione originaria di impianto, ove leggibile. Ove siano evidenziate incongruenze formali e tipologiche per trasformazioni operate nel tempo sull'edificio, possono essere ammessi interventi di tipo adeguativo. Ove le condizioni statico strutturali, documentate da apposita perizia tecnica asse-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

verata, non consentano l'intervento conservativo e non si renda opportuna la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sul sedime originario, potrà trovare applicazione l'art. 7.12 delle norme del PSC ...";

35. il richiamato articolo 7.12 delle Norme di Attuazione del PSC, nel disciplinare gli "insediamenti dismessi o con attività incompatibili con le condizioni ambientali e paesaggistiche, tali da costituire forte elemento di degrado" da individuare tramite il POC e da demolire al fine di operare il ripristino e la riqualificazione ambientale dei luoghi, tra le condizioni necessarie per tale classificazione indica: "l'insediamento presenta un forte impatto visivo da viabilità principale o da luoghi di frequentazione pubblica verso insediamenti storici o elementi o scenari di particolare pregio paesaggistico e panoramico ...";

36. ancora il RUE, all'articolo 6.4, nel disciplinare le "pertinenze degli insediamenti storici esterni ai nuclei storici", dispone: "1. Le pertinenze degli insediamenti storici partecipano del valore ambientale d'insieme e come tali necessitano di tutela. 2. In sede di primo intervento edilizio sugli insediamenti storici devono essere individuate, eventualmente precisandone i perimetri, le pertinenze di cui al comma 1, sulle quali deve essere proposto uno schema di progetto unitario avente il fine di ... - proporre criteri unitari di recupero in ordine ai materiali, ai rivestimenti e ai colori da impiegarsi nei prospetti esterni e sulle coperture ... individuare gli interventi di demolizione delle superfetazioni e delle opere incongrue e di risanamento delle aree libere necessari per il recupero della qualità storico architettonica ambientale dei complessi edilizi; - disporre criteri di intervento relativamente ad edifici, interni all'insediamento, privi di interesse storico, ma percettiva-



mente connessi agli edifici principali ...”;

37. il complesso delle previsioni degli strumenti urbanistici sopra richiamate ai punti da 31 a 36 consente di individuare una ratio unitaria ad esso sottesa, volta alla tutela degli edifici di interesse storico e delle relative pertinenze sulla base di un preciso ordine di priorità, correttamente orientato:

37.1 ad assicurare la più elevata tutela agli edifici di interesse storico architettonico e di interesse storico tipologico;

37.2 ad assicurare indefettibilmente il recupero della qualità storica, architettonica, ambientale di detti complessi edilizi;

37.3 a riservare agli edifici di interesse storico testimoniale un livello di tutela inferiore, pur se simile, aperto a soluzioni diverse ove si riscontri l'insostenibilità tecnicoeconomica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato;

38. l'approccio gerarchicamente ordinato di cui al precedente punto 37 è reso evidente dalla possibilità di applicare agli edifici di interesse storico testimoniale, nella specifica ipotesi considerata, la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia accanto a quelle, comuni agli edifici di interesse storico architettonico e storico tipologico, del restauro scientifico, del ripristino tipologico e del restauro e risanamento conservativo;

considerato ancora da parte del Comune che la categoria “interventi di ristrutturazione edilizia” di cui all'articolo 3 comma 1 lettera d) del d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, all'esito delle modifiche apportate dall'art. 30, comma 1, lett. a), del d.l. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, prevede, per quanto qui di principale interesse: “d) “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a tra-



Handwritten signature



Handwritten signature

sformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ... Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”;

40. la disposizione normativa sopra richiamata sub 39, giusta quanto previsto dalla Circolare 21 novembre 2014 P.G. 2014 0442803 della Regione Emilia Romagna, trova “diretta e immediata applicazione, ad integrazione del testo regionale” di cui all'Allegato alla legge regionale 30 luglio 2013 n. 15;

41. detta definizione di ristrutturazione edilizia ha innovato profondamente le nozioni in precedenza consolidate, posto che negli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione:

41.1 ha rimosso il vincolo dell'identità di sagoma, elemento al quale (dopo la progressiva rimozione dal tessuto normativo, nel corso degli anni, dei vincoli della “identità di sedime” e della “fedele ricostruzione”) parte della



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

giurisprudenza continuava a connettere la necessità di ricostruire sul medesimo sedime;

41.2 il vincolo dell'identità di sagoma è stato mantenuto soltanto per gli edifici soggetti a vincolo architettonico o paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004, con ciò rafforzandosi gli argomenti a favore del venir meno del vincolo della identità di sedime per gli interventi di demolizione e ricostruzione;

41.3 la disciplina della ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione è stata estesa al ripristino degli edifici crollati o demoliti, essendone consentita la ricostruzione "purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza", anche in questo caso senza porre limiti all'identità del sedime scelto per la ricostruzione;

42. sussistono pertanto argomenti ermeneutici coerenti e convergenti per affermare che, sulla base della definizione normativa di ristrutturazione edilizia posta dal testo vigente dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, ove sia consentito applicare la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia:

42.1 sia possibile procedere ad una demolizione del manufatto oggetto di ristrutturazione e ad una sua ricostruzione anche su un sedime diverso rispetto a quello originario;

42.2 sia possibile applicare la categoria della ristrutturazione edilizia, con le medesime modalità operative, anche in ipotesi di ripristino di fabbricati crollati o demoliti;

43. nel caso di specie la disciplina di cui all'articolo 6.3 comma 1 lettera c) delle Norme di Attuazione del RUE, oltre a sottoporre l'ammissibilità della ristrutturazione edilizia alla verifica della insostenibilità tecnico economica



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

del recupero conservativo, esclude esplicitamente la possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione;

44. la norma del RUE, per contro, non considera esplicitamente, necessitando pertanto di un intervento interpretativo al fine di valutarne la possibile applicabilità, in via di estensione analogica, alla fattispecie in esame:

44.1 né l'ipotesi in cui l'edificio, in periodo antecedente all'intervento, sia crollato o sia stato demolito e se ne prospetti, con l'intervento, il mero ripristino, secondo quanto oggi consentito dalla categoria della ristrutturazione edilizia;

44.2 né se la fattispecie della insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo, legittimante l'intervento di ristrutturazione edilizia per gli edifici storico testimoniali, possa essere ampliata in via interpretativa sino a ricomprendere la insostenibilità del pregiudizio arrecato da un recupero in sito dei predetti edifici storico testimoniali ai valori storici, architettonici, ambientali e paesaggistici propri di altro edificio, questo di interesse storico architettonico o storico tipologico, nei riguardi del quale la successiva riedificazione del fabbricato storico testimoniale, pur nel riconoscimento di questa sua qualità, si ponga come incongrua e idonea a pregiudicare i valori prioritariamente tutelati che gli sono propri;

44.3 né se, a fronte di una ipotesi quale quella prospettata sub 44.2, possa darsi adeguato contemperamento alle esigenze di tutela e alle priorità giuridicamente definite dalla norma di cui all'articolo 5.3

mediante un ripristino tipologico dell'edificio storico testimoniale da attuarsi su un'area di sedime diversa rispetto a quella originaria, consentendo in tal modo di preservare la testimonianza a questo immanente e di rimuov-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

vere nel contempo la incongruità rispetto ai valori di prioritaria tutela dell'edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico;

45. il tessuto normativo richiamato ai precedenti punti da 31 a 36 pare consentire una lettura ermeneutica che offra risposta positiva alla possibilità di applicare la interpretazione analogica ed estensiva di cui al precedente punto 44, essendo coerente con i principi di fondo desumibili dalle norme richiamate e comunque dal complesso dell'ordinamento normativo il dare luogo ad un contemperamento degli interessi riconosciuti meritevoli di tutela nei casi in cui gli stessi vengano a confliggere tra loro;

46. ritenere ammissibile l'ottemperare all'Ordinanza attraverso la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia consistente nel rigoroso ripristino del Caseificio su un'area di sedime che, pur contigua a Villa Valentini, non interferisca con i con visivi dell'impianto ottocentesco né sulla continuità del segno paesaggistico che connette la Villa al parco antistante e ancora alla campagna circostante, consente di perseguire e di valorizzare entrambi gli interessi sottesi ai vincoli posti sui fabbricati in esame dagli strumenti urbanistici che si sono succeduti nel tempo, consentendo il ripristino di una testimonianza dei fabbricati destinati alla produzione casearia tipici degli anni '50 del secolo scorso e, contemporaneamente, il ripristino filologicamente corretto della leggibilità dell'impianto ottocentesco della Villa e del suo contesto paesaggistico;

dato atto che, ai sensi dell'articolo 42 comma 1 e 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, "il consiglio è l'organo di indirizzo e di controllo politico - amministrativo. Il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali ... b) ... piani territoriali ed urbanistici, programmi an-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

nuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie ...”;

48. conseguentemente, il Consiglio Comunale ha competenza generale ed esclusiva nel caso in cui sia necessario o opportuno rendere pareri in materia urbanistica, materia notoriamente riservata alla sua esclusiva competenza se si eccettuano i Piani Urbanistici Attuativi che siano conformi agli strumenti sovraordinati;

49. l'interpretazione analogica estensiva di cui ai precedenti punti da 44 a 46, per essere in concreto fatta propria e applicata dalla Amministrazione, necessita, di conseguenza, dell'espressione di un parere da parte del Consiglio Comunale, che ne confermi o meno la rispondenza alla disciplina urbanistica definita dal PSC e dal RUE, nonché alla ratio ad essa sottesa, fornendo interpretazione autentica del dato normativo;

considerato che

50. la sotto posizione al parere del Consiglio Comunale, sulla scorta della proposta di cui ai precedenti punti da 25 a 27, della questione inerente la correttezza o meno della interpretazione di cui ai precedenti punti 44, 45, 46 e 48, a valere quale interpretazione autentica, deve essere seguita dalla assunzione, da parte di Valentini, tramite la stipula del presente Atto di Accordo, dell'obbligo di dar corso, sul diverso sedime individuato, all'intervento di cui all'Ordinanza, secondo modalità e in tempi definiti, rilasciando idonea garanzia per l'ipotesi di inadempimento, sottoscrizione alla quale è condizionata la novazione parziale del contenuto dell'Ordinanza;

51. Valentini ha prestato assenso a quanto sopra condividendone i contenuti e reputandoli coerenti con quanto oggetto della Proposta;



[Handwritten signature]

[Large handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

52. che è pertanto intenzione delle Parti definire con il presente atto le condizioni tutte delle intese di cui ai punti precedenti, nelle forme dell'Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241, dando atto che il testo del presente Atto di Accordo è approvato dal Consiglio Comunale nell'ambito del procedimento di rilascio di parere, a valere quale interpretazione autentica in materia di piani urbanistici, avviato ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera b) del d. lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e contestualmente a detto rilascio;

tanto premesso, considerato e ritenuto,

tra il Comune e Valentini, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241 e comunque ai sensi di legge,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A - Conferma delle premesse. Dichiarazioni delle Parti.

A.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella stipulazione del presente Atto di Accordo.

A.2 Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto degli atti richiamati dalla sopraestesa premessa, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna di esse non abbia partecipato. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità razione temporis delle prescrizioni e impegni assunti con detti atti, impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo acquisito per ciascuna



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

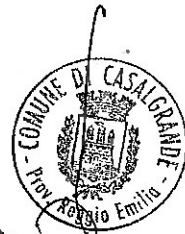
delle Parti medesime.

Articolo B – Accettazione e condivisione del parere del Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande, a valere quale interpretazione autentica, in materia di pianificazione urbanistica. Sospensione del procedimento attuativo dell’Ordinanza.

B.1 Il Comune dà atto di aver posto in essere gli atti necessari e opportuni funzionali all’acquisizione dal Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 42 comma 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, mediante la medesima delibera che ha approvato il presente Atto di Accordo, di un parere nella materia della pianificazione urbanistica, materia appartenente alla sua competenza, in relazione ai quesiti di cui al successivo comma B.2. Il parere ha valenza di interpretazione autentica e cogente della disciplina urbanistica approvata dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 58 e 59 in data 28 novembre 2016.

B.2 I quesiti sottoposti al Consiglio Comunale per la espressione di parere con valenza di interpretazione autentica ai sensi dell’articolo 42 comma 2 lettera b) del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 sono riportati ai capoversi seguenti del presente comma B.2. In relazione ad essi il Consiglio Comunale ha fornito, con la delibera che ha approvato il presente Atto di Accordo, i pareri di seguito riportati tra virgolette e in carattere corsivo.

B.2.1 Se l’articolo 6.3 delle Norme di Attuazione del RUE, recante la “Disciplina delle categorie di intervento sugli edifici di interesse storico”, nella parte in cui (comma 1 lettera c) detta la disciplina degli “edifici di interesse storico testimoniale”, possa essere o meno interpretato analogicamente,



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

estendendo la disciplina prevista per il recupero tramite ristrutturazione edilizia dell'organismo edilizio tutelato anche alla ipotesi di ripristino di un edificio che, per cause autonome antecedenti l'inizio dell'intervento, sia crollato o sia stato demolito, ferma restando l'esclusione, per detti organismi edilizi, della possibilità di procedere a ristrutturazione edilizia nelle forme di un unitario intervento di demolizione e ricostruzione. "Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in merito alla interpretazione analogica proposta e alla conseguente estensione della disciplina prevista per il recupero tramite ristrutturazione edilizia".

B.2.2 Se la fattispecie della "insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato" legittimante l'intervento di ristrutturazione edilizia per gli edifici storico testimoniali possa essere o meno estesa analogicamente ad ipotesi di insostenibilità derivanti dal pregiudizio che dal recupero conservativo in sito dell'edificio storico testimoniale verrebbe arrecato ai valori, architettonici, ambientali e paesaggistici propri di un diverso edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico, nei riguardi del quale la successiva riedificazione di un fabbricato storico testimoniale, pur nel riconoscimento di questa sua qualità, si ponga come incongrua e idonea a pregiudicare i valori prioritariamente tutelati che gli sono propri. "Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in merito alla interpretazione analogica proposta e alla conseguente estensione alla fattispecie della insostenibilità derivante dal pregiudizio ai valori tutelati della disciplina prevista per la insostenibilità tecnico economica del recupero conservativo dell'organismo edilizio tutelato".

B.2.3 Se, in caso di risposta affermativa, ai quesiti di cui ai capoversi B.2.1



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

e B.2.2 e soltanto in quell'ipotesi, sia o meno compatibile con la disciplina di cui all'articolo 6.3 delle Norme di Attuazione del RUE e costituisca adeguato contemperamento delle esigenze di tutela prioritariamente individuate da detta norma, applicare la categoria di intervento della ristrutturazione edilizia nella declinazione che consente la ricostruzione del fabbricato da ripristinare su un sedime diverso rispetto a quello originario e, dunque, se sia compatibile con la norma di cui al citato articolo 6.3 prevedere un ripristino tipologico di un edificio storico testimoniale (che si presenti come incongruo rispetto ad un esistente edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico) da attuarsi su un'area di sedime diversa rispetto a quella originariamente occupata, in modo tale da preservare la testimonianza a questo immanente e, nel contempo, rimuovere le incongruità rispetto ai valori di prioritaria tutela dell'edificio di interesse storico architettonico o storico tipologico. "Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in merito alla compatibilità e alla adeguatezza del contemperamento proposto con il quesito".

B.2.4 Se, in caso di parere positivo in ordine ai quesiti di cui ai capoversi precedenti, possa o meno ritenersi compatibile con l'interpretazione autentica fornita attraverso detta espressione di parere, la proposta di ottemperare all'Ordinanza tramite un intervento di ristrutturazione edilizia attuato con ripristino tipologico del Caseificio anziché sull'originario sedime, sul diverso sedime graficamente evidenziato dall'elaborato grafico che si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "Allegato 2-B". "Il Consiglio Comunale esprime parere positivo in ordine alla compatibilità della proposta di ottemperanza con le interpretazioni autentiche



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

fornite ai capoversi precedenti".

B.3 Nell'ambito del procedimento di cui ai precedenti comma B.1 e B.2 è stato sottoposto al Consiglio Comunale per la sua approvazione il testo del presente Atto di Accordo e dei suoi Allegati nonché Relazione Illustrativa che ha estrapolato dall'Atto di Accordo gli argomenti posti a sostegno della interpretazione analizzata nelle premesse del presente atto.

B.4 Nelle more del decorso del termine per la sottoscrizione dell'Atto di Accordo nel testo approvato dal Consiglio Comunale, l'esecuzione dell'Ordinanza rimarrà sospesa, ai sensi dell'articolo 21 quater comma 2 della legge 7 agosto 1990 n. 241. La sospensione cesserà con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo o, in alternativa, con la scadenza del termine per la sua sottoscrizione.

Articolo C – Obblighi assunti da Valentini in relazione alle esecuzione dell'Ordinanza.

C.1 Valentini si obbliga nei confronti del Comune a dare attuazione alle prescrizioni contenute nell'Ordinanza, dando corso alle relative attività entro il termine di mesi 48 (quarantotto) decorrente dalla pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale inerente la richiesta di parere di cui al precedente articolo B e la approvazione del presente Atto di Accordo. L'attività esecutiva alla quale Valentini darà corso, sarà conforme a quanto previsto dall'Ordinanza, a quanto previsto dal parere reso dal Consiglio Comunale, a quanto ulteriormente esplicitato dal presente Atto di Accordo.

C.2 Entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dalla data di pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale di cui al precedente comma C.1 Valentini sottoscriverà l'Atto di Accordo approvato con la deli-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



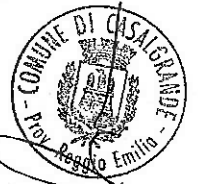
[Handwritten signature]

berazione medesima. Nel caso in cui la sottoscrizione del presente dell'Atto di Accordo, nel testo approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale, non intervenga entro il termine predetto, la sospensione di cui al comma B.5 del precedente articolo B si estinguerà. Analogamente, detta sospensione si estinguerà con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, trovando applicazione in questo caso le disposizioni dell'Atto di Accordo medesimo.

C.3 In forza della sottoscrizione del presente Atto di Accordo, Valentini è obbligato a porre in essere gli atti e le condotte di cui ai comma successivi, atti e condotte che integreranno adempimento di quanto prescritto dall'Ordinanza.

C.4 Entro il termine di giorni 60 (sessanta) decorrente dalla sottoscrizione dell'Atto di Accordo. Valentini presenterà al Comune una proposta di valutazione preventiva ai sensi dell'attualmente vigente articolo 21 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, da redigere nel rispetto del parere reso in data 29 ottobre 2012 dalla Commissione per la Qualità Architettonica e per il paesaggio. La proposta individuerà il sedime sul quale dare attuazione al ripristino nell'area a tal fine graficamente visualizzata dall'elaborato planimetrico costituente Allegato 2-B al presente Atto di Accordo. La proposta contemplerà altresì la demolizione del fabbricato attualmente insistente su quest'ultima.

C.5 La presentazione da parte di Valentini di una proposta di valutazione preventiva difforme, anche soltanto parzialmente, a quanto previsto dal precedente comma C.4, integrerà inadempimento alle obbligazioni assunte da Valentini con il presente Atto di Accordo, con le conseguenze di cui ai



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

successivi articoli D e G.

C.6 Valentini si obbliga a richiedere, entro il termine di giorni 180 (centottanta) decorrente dal rilascio della valutazione preventiva di cui al precedente comma C4, titolo edilizio, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e L.R. 15/2013, per la ricostruzione dell'edificio oggetto dell'Ordinanza n. 8/2013 richiesta, da redigere nel rispetto del parere reso in data 29.10.2012 dalla "Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio", delle indicazioni progettuali di cui alla "valutazione preventiva" rilasciata all'esito della richiesta di cui al comma C.4, della deliberazione del Consiglio Comunale in merito ai quesiti di cui al precedente articolo B.

C.7 Valentini si obbliga a terminare i lavori edilizi di cui al precedente comma C.6 entro e non oltre il termine di 60 (sessanta) mesi a decorrere dal rilascio del titolo abilitativo di cui al comma C.6 nonché a presentare la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità nei termini di legge (attualmente, articolo 23 legge regionale 15/2013).

C.8 Nel caso in cui Valentini o i loro aventi causa non adempiano puntualmente a quanto previsto dal presente articolo C, ovvero nel caso in cui si determinino le condizioni per un provvedimento di diniego del permesso di costruire in dipendenza di difformità della richiesta e degli elaborati progettuali ad essa allegati rispetto alle vigenti disposizioni normative e regolamentari nonché ai contenuti del presente Atto di Accordo, si determinerà inadempimento del Proponente alle obbligazioni assunte, con le conseguenze di cui ai successivi articoli D e G.

Articolo D - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove, Valentini o i loro aventi causa, non adempiano anche ad una sol-



tanto delle obbligazioni assunte all'articolo C del presente Atto di Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo E - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera di Valentini della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili oggetto del presente Atto di Accordo o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi sino alla completa attuazione di quanto previsto dal presente Atto di Accordo, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto di Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Articolo F - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo E, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica di Valentini relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente Atto di Accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo F cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adem-



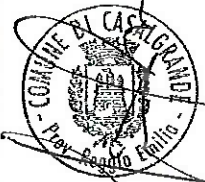
pimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo G - Garanzie.

G.1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'articolo C del presente Atto di Accordo e comunque dall'Ordinanza, Valentini presta fidejussione bancaria o assicurativa in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito o Compagnia di assicurazione, per una somma complessiva pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00).

G.2 Nel contratto fidejussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 c.c. e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta).

G.3 La fidejussione di cui al sopra esteso comma J1 avrà efficacia per un periodo di 48 (quarantotto) mesi decorrente dalla data di consegna di cui al successivo comma G.6. Nel caso in cui, al quarantacinquesimo giorno precedente la predetta scadenza, gli obblighi derivanti dall'articolo C del presente Atto di Accordo non fossero integralmente adempiuti, Valentini si obbliga a rinnovare l'efficacia della fidejussione predetta per un ulteriore periodo di 6 (sei) mesi e per l'importo (mai superiore a quello iniziale) che sarà necessario, ai sensi del successivo comma G.4, in relazione allo stato dell'adempimento parziale degli obblighi di cui al sopra esteso articolo C. La mancata consegna al Comune da parte di Valentini, almeno 30 (trenta) giorni prima della scadenza del termine finale di cui al primo periodo del presente comma G.3, di documento attestante il rinnovo della fidejussione



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

G.4 La garanzia di cui al sopraesteso comma G.1 verrà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo C, nel limite massimo di euro 30.000,00 (trentamila/00). L'avanzamento dell'esecuzione delle opere ed il relativo importo verrà attestato mediante asseverazione da parte del Direttore dei Lavori rilasciata nelle forme delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà ai sensi dell'articolo 47 del d.p.r. 28.12.2000 n 445, asseverazione da consegnare all'Ufficio Tecnico del Comune. L'Ufficio Tecnico del Comune, ricevuta detta asseverazione, provvederà al rilascio di dichiarazione di svincolo parziale della fidejussione per l'importo corrispondente e sino al raggiungimento del limite massimo di cui al presente comma G.4.

G.5 Lo svincolo definitivo della garanzia di cui al sopraesteso comma G.4 avverrà decorsi 15 (quindici) giorni dalla data di presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità delle opere di cui al sopra esteso articolo C, con restituzione a Valentini dell'originale della fidejussione di cui ai sopra estesi comma G.1 e G.3, fidejussione che, in ogni caso, per effetto dell'adempimento delle obbligazioni garantite, dovrà ritenersi definitivamente estinta ed inefficace.

G.6 La fidejussione di cui al sopraesteso comma G.1 è consegnata da



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



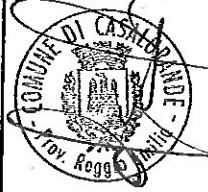
[Handwritten signature]

Valentini al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo.

G.7 Fermo restando quanto previsto al sopraesteso comma G.2, nel caso in cui si determinino i presupposti, ai sensi del sopraesteso comma G.1, per la escussione della fidejussione, il Comune, anteriormente alla esecuzione medesima, sarà tenuto a contestare l'inadempimento a Valentini mediante atto scritto, convocandolo contestualmente per una verifica in contraddittorio in ordine al contenuto della contestazione. Decorso il termine di giorni 20 (venti) dal ricevimento da parte di Valentini della contestazione di inadempimento di cui al presente comma G.7, il Comune, ove reputi, a proprio insindacabile giudizio, che l'inadempimento contestato permanga e non si siano determinate le condizioni per una soluzione condivisa, avrà piena facoltà di procedere alla escussione della fidejussione di cui al presente articolo G.

Articolo H – Condizione risolutiva.

L'efficacia della presente atto è risolutivamente condizionata alla attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159 del 6/09/2011 e al vigente "Protocollo di Legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica - Provincia di Reggio Emilia" (sottoscritto il 22/06/2016 tra la Provincia di Reggio E. e i Comuni) nonché alla attestazione della insussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società stipulanti. Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive, si procederà alla revoca del presente atto. Per



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale n.18/2016 e al vigente "Protocollo di Legalità - Provincia di Reggio Emilia", l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi) è condizionata dall'attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011 smi. Nel caso in cui il titolare del presente atto si avvalga della facoltà di auto dichiarare in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art.67 del D.Lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 smi).

Articolo I - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo E, dovrà essere comunicato al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Il presente onere di comunicazione cesserà contestualmente alla cessazione della successione di cui al sopra esteso articolo F.

Articolo J - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente accordo sarà registrato integralmente nei suoi 11 articoli. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata da autenticarsi a cura del Segretario Comunale, per la registrazione e conseguenti tutte sono a carico di Valentini. All'uopo, Valentini chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.



L'imposta di bollo relativa al presente atto è assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22 Febbraio 2007, mediante Modello Unico Informativo (M.U.I.) per l'importo di €45,00;

Articolo K - Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati.

Allegato 1-A: Relazione storica a firma arch. Marco Gelso-
mino (del 15/11/2016 prot.n.18622);

Allegato 2-B: Estratto dalla planimetria catastale evidenziante, tramite di-
stinte campiture, l'area di sedime originario del Caseificio e l'area sulla
quale si prospetta il trasferimento del suo sedime (del
15/11/2016prot.n.18622).

Articolo L - Accettazione da parte del Comune.

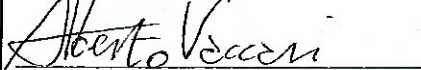
Il Comune dichiara di accettare quanto sopra. salva e riservata ogni facoltà
di legge in ordine procedimento di approvazione della valutazione preven-
tiva e alle successive istruttorie volte al rilascio del titolo abilitativo.

L'imposta di bollo relativa al presente atto è assolta con le modalità telematiche, ai sensi del D.M. 22 Febbraio 2007, mediante Modello Unico Informativo (M.U.I.), per l'importo di € 45,00

Casalgrande, li ... 11/12/2018...

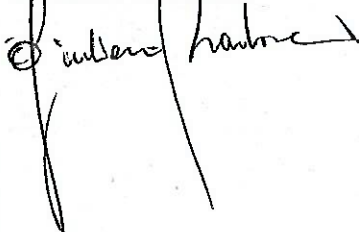
il Sindaco del Comune di Casalgrande

Alberto Vaccari



Il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di
Casalgrande

Giuliano Barbieri





(Vincenzo Valentini)

Vincenzo Valentini

(Vesselina Ivanova)

Anna Messina

già titolare dell'Azienda Agricola Valentini

AUTENTICA DI FIRMA

Rep. n. 9979 del 11-12-2018

Repubblica Italiana

L'anno 2018 il giorno undici del mese di dicembre nella residenza municipale in Piazza Martiri della Libertà n. 1

Io qui sottoscritta Dott.ssa Anna Messina Segretario Generale del Comune di Casalgrande, autorizzata 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 certa, hanno apposto la propria firma *autografa in calce e a margine* della scrittura privata che precede e negli allegati, alla mia presenza presso la Residenza Municipale, senza la presenza di testimoni in quanto non richiesti dalle parti, né da me Pubblico Ufficiale Rogante

ALBERTO VACCARI nato a Sassuolo (MO) il 18.12.1969 (C.F.: VC-CLRT69T18I462L) Sindaco del Comune di Casalgrande

GIULIANO BARBIERI nato a Sassuolo (MO) il 01/07/1968 (C.F.: BRB-GLN68L01I462R), Responsabile del Settore "Pianificazione territoriale" del Comune di Casalgrande;



07/12/2018

Ufficio Fideiussioni/It

Al
COMUNE DI CASALGRANDE
Piazza dei Martiri della Libertà 1
42013 CASALGRANDE

Fideiussione N. 17 / 18165404

PREMESSO CHE

- Che tra i Signori **Valentini Vincenzo**, nato a Modena il 20 febbraio 1960, C.F. VLNVCN60B20F257A, e **Ivanova Vasselina**, nata a Jambol, il 16 aprile 1972, C.F. VSL72D56Z104B entrambi residenti in Modena, in Via Valdrighi n. 67 e codesto **Comune di Casalgrande** è in corso di sottoscrizione un Atto di Accordo in merito all'ottemperanza dell'Ordinanza n. 8/2013 relativa al ripristino dello Stato dei luoghi a seguito di difformità rilevate in Via Mulino San Donnino nn. 7-9 e 11, di cui i Signori Valentini sono proprietari;
- Ai sensi dell'art. G dell' Atto di Accordo, a garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dall'art.C dello stesso Atto, i Signori Valentini sono tenuti a prestare fideiussione bancaria per un importo massimo di € 50.000,00.= (Euro cinquantamila/00)

TUTTO CIÒ PREMESSO

La sottoscritta **BPER Banca S.p.A.** con sede in Modena, Via San Carlo n. 8/20, in persona di **CHRISTIAN DI RENZO** nato/a a MODENA il 11/03/1970, in qualità di HUB MANAGER, si costituisce, con la presente fideiussore nell'interesse Signori **Valentini Vincenzo**, nato a Modena il 20 febbraio 1960, C.F. VLNVCN60B20F257A, e **Ivanova Vasselina**, nata a Jambol, il 16 aprile 1972, C.F. VSL72D56Z104B entrambi residenti in Modena, in Via Valdrighi, fino alla concorrenza massima di € 50.000,00.= (Euro cinquantamila/00) a garanzia della corretta esecuzione dei suddetti obblighi di cui in premessa.

La sottoscritta Banca dichiara di voler prestare e costituire la suddetta garanzia con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 Cod.Civ. ed alla decadenza di cui all'art. 1957 Cod.Civ. e si obbliga *incondizionatamente* sin d'ora ad effettuare, su semplice richiesta scritta di codesto Comune di Casalgrande inviata tramite lettera raccomandata A.R. all'indirizzo: **BPER Banca S.p.A. - Ufficio Crediti di Firma - Via Aristotele n. 195 - 41126 Modena (MO)**, oppure via PEC a: garanzie@pec.gruppobper.it, il versamento della somma garantita entro 15 giorni dalla ricezione della richiesta stessa. La presente fideiussione si intenderà svincolata solo previa comunicazione scritta del Comune di Casalgrande.

BPER Banca S.p.A.



