

CONVENZIONE ATTUATIVA

(ai sensi degli artt. 21.12 e 3.30 del vigente RUE)

L'anno il giorno di del mese di in,
sono comparsi:

- **"COMUNE DI CASALGRANDE"** con sede in Casalgrande, Piazza Martiri della Libertà n. 1, codice fiscale 00284720356, in persona dell'arch. Barbieri Giuliano, nato a Sassuolo MO il 1/07/1968, domiciliato per la carica presso la casa comunale, Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale", il quale che sottoscrive il presente atto in virtù di Decreto Sindacale n.14/2021 del 30/09/2021, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "Comune";
- **"OLIMPO AUTODEMILIZIONI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA"** con sede in Casalgrande (RE), Via Statale n°99, codice fiscale 028986900355, agente in persona del legale rappresentante Signora Boldescu Nicoleta, nata in Moldavia (EE) il 20/01/1996, residente in Via Ermanno Bondioli n°8, Sassuolo (MO), codice fiscale BLDNTL96A60Z140P, autorizzata alla sottoscrizione del presente atto in virtù dei poteri conferitigli per legge e dallo statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità come "Olimpo" (Soggetto attuatore);

TRA IL COMUNE DI CASALGRANDE CODICE FISCALE 00284720356 E IL "SOGETTO ATTUATORE" NELLA PERSONA DELLA SIG.RA BOLDESCU NICOLETA PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO INTERESSANTE UN'AREA SITA IN CASALGRANDE (RE)

PREMESSO:

- 1) che "Olimpo" è locatario di un immobile costituito da capannone industriale e relativa area di pertinenza ubicato nel Comune di Casalgrande in Via Statale n°99, censito al catasto urbano del Comune di Casalgrande al foglio n.29, mappale n.295 sub.1 graffato mapp. n.320, avente categoria catastale D/7 e rendita catastale Euro 6.713,94 in forza di regolare contratto di affitto, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Moncalieri in data 29/10/2020 al n. 004880-serie 3T e codice identificativo TS5200T004880000CC, stipulato con la società proprietaria dell'immobile denominata "Horizon Geie Società di Capitali" costituita in regime di GEIE (gruppo economico intracomunitario europeo) con sede in Pianoro (BO), Via Nazionale n°81, C.F./P,I, 03822781203 in persona del legale rappresentante il Sig. Kanev Tankov Emilov nato a Sofia (Bulgaria) il 10/06/1984, residente a Sofia (Bulgaria) Via Krasno Selo n°19, C.F. KNVTNK84H10Z104U di cui oltre, nel seguito del presente atto indicata, per brevità, "Horizon Geie";
- 2) che è intenzione della società "Olimpo" insediare nell'immobile di cui al punto 1 attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti, in particolare attività di demolizione auto, stoccaggio e riciclo di materiali ferrosi;
- 3) con delibera di consiglio comunale n.58 del 28/11/2016 è stato approvato il PSC, ai sensi dell'art.28 e 32 della Legge Regionale n.20/2000 s.m.i, e divenuto esecutivo a

norma di legge. A riguardo la regione Emilia-Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n°388 del 28/11/2016;

- 4) con delibera di consiglio comunale n.59 del 28/11/2016 è stato approvato il regolamento urbanistico edilizio RUE ai sensi dell'articolo 29 e 33 della Legge Regionale n.20/2000 s.m.i, e divenuto esecutivo a norma di legge. A riguardo la regione Emilia-Romagna ha dato notizia sul Bollettino Ufficiale Regionale n°388 del 28/11/2016;
- 5) il "Comune", nel piano strutturale comunale PSC e nel regolamento urbanistico e edilizio RUE, ai sensi della Legge Regionale n.20/2000 s.m.i, ha delineato le scelte strategiche di assetto e sviluppo nonché di tutela della integrità fisica ed ambientale del territorio;
- 6) il vigente piano strutturale comunale PSC del Comune di Casalgrande inserisce l'immobile e la relativa area di pertinenza di cui al punto 1) nel "territorio urbano ambito produttivo consolidato" di cui all'articolo 6.12 delle norme di attuazione;
- 7) il vigente regolamento urbanistico edilizio RUE del Comune di Casalgrande inserisce la presente area di pertinenza di cui al punto 1) nel "territorio urbano - ambiti specializzati per attività produttive consolidate" di cui all'articolo 21.12 delle norme di attuazione;
- 8) l'art. 21.12 comma 3 delle norme di attuazione del vigente regolamento urbanistico edilizio RUE dispone che l'Uso P4 "attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti" è ammessa previo obbligo di convenzionamento. Il sopraddetto Uso P4 viene dettagliato nel vigente regolamento urbanistico edilizio RUE all'articolo 3.30 e dalla successiva tabella TAB.1 riassuntiva dei relativi standard urbanistici;
- 9) che è intenzione del "Comune" e di "Olimpo" disciplinare con il presente atto le condizioni con particolare riguardo:
 - alle conseguenze poste a carico della società utilizzatrice degli immobili medesimi in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni della presente convenzione;
 - all'ammissibilità dell'uso P4 "Attività di rottamazione e smaltimento o recupero dei rifiuti" (del vigente RUE) per cui si rimanda alle disposizioni contenute nell'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n.152/2006 s.m.i, per la gestione dell'attività di recupero R4 riguardo allo smaltimento e/o recupero dei rifiuti derivanti dall'attività di rottamazione;
- 10) che in data 16/03/2022 prot.n.4788 è stata presentata al protocollo del Comune di Casalgrande la comunicazione che autorizza Olimpo alla sottoscrizione della presente convenzione attuativa, in qualità di affittuaria dell'area e del capannone interessati dal permesso di costruire;
- 11) che con delibera di Giunta Comunale del Comune di Casalgrande n..... del è stato approvato lo schema del presente atto;

DATO ATTO

che si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica C.D.U n..... del ai sensi dell'art.30, commi 2 e 3, del D.P.R. n.380/2001 smi;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il Soggetto Attuatore, quale attuale locatario degli immobili di cui alla premessa del presente atto, ed il Comune di Casalgrande convengono che l'attuazione dell'intervento per attività di Uso P4 avverrà nel rispetto dei seguenti:

PATTI E CONDIZIONI:

Articolo 1 – conferma delle premesse

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 c.c. la comune intenzione delle parti nella stipulazione della presente convenzione. Il soggetto attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per sé vincolante fino al completo assolvimento degli stessi, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione

Articolo 2 - attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti

2a) "Olimpo", in qualità di affittuario degli immobili, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, e nei confronti del Comune, a svolgere l'attività identificata nell'Uso P4 descritto all'art.3.30 delle Norme di Attuazione del RUE del Comune di Casalgrande con particolare riferimento all'attività di demolizione auto, stoccaggio e riciclo materiali ferrosi, rinunciando a svolgere ogni e qualsiasi attività in contrasto con gli usi ammessi e gli usi compatibili previsti dalle disposizioni di cui all'articolo 21.12 del vigente regolamento urbanistico edilizio RUE del Comune di Casalgrande.

2b) "Olimpo", in qualità di affittuario degli immobili, con la sottoscrizione del presente atto convenzionale, si obbliga, quando cesserà l'attività relativa alla presente convenzione, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, e nei confronti del Comune, alla completa e integrale rimozione della totalità dei veicoli inutilizzabili e comunque dei rifiuti di qualsivoglia tipologia presenti sugli immobili di cui al punto 1 della premessa del presente atto. "Olimpo" si obbliga altresì, quando cesserà l'attività relativa alla presente convenzione, a smaltire detti veicoli inutilizzabili e rifiuti in siti autorizzati e comunque in conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, eseguendo, ove necessario, una integrale bonifica dell'area da ogni materiale qualificabile come rifiuto speciale pericoloso o speciale non pericoloso che fosse eventualmente presente in loco, il tutto con particolare ma non esclusivo riferimento alle disposizioni vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti.

2c) L'eventuale cessazione dell'attività dovrà essere comunicata con apposita comunicazione scritta all'amministrazione comunale entro e non oltre 30 giorni a partire dalla data effettiva della cessazione dell'attività stessa. "Olimpo" dovrà inoltre adempiere alle prescrizioni del punto 2b) entro 30 giorni a partire dalla data di comunicazione della cessazione dell'attività e ne darà comunicazione scritta all'amministrazione comunale nei successivi 30 giorni. In caso di inadempienza verrà utilizzata la garanzia di cui all'art.9 del presente atto.

Articolo 3 – Compatibilità urbanistica

3a) "Olimpo" si obbliga nei confronti del Comune a garantire il rispetto delle norme urbanistiche che il vigente RUE applica agli ambiti specializzati per attività produttive consolidate di cui all'art.21.12. L'attività che "Olimpo" intende insediare è esclusa dall'elenco delle attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994 in ottemperanza al comma 4 dell'art.21.12 del vigente RUE;

3b) "Olimpo" si obbliga nei confronti del Comune a garantire il rispetto delle prescrizioni urbanistiche che il RUE applica all'Uso P4 (Attività di rottamazione e di smaltimento o recupero dei rifiuti) descritte nell'art.3.30, con particolare riferimento all'attività di demolizione auto, stoccaggio e riciclo di materiali ferrosi per la quale è prevista e messa in atto ogni misura atta ad evitare inquinamento delle acque superficiali e sotterranee con l'installazione di opportuni trattamenti primari delle acque di dilavamento dei piazzali,

congrua impermeabilizzazione delle aree di stoccaggio con realizzazione di bacino di contenimento, abbattimento delle polveri e del rumore, secondo il parere degli enti competenti in materia di tutela ambientale e sanitaria.

“Olimpo” si obbliga a mitigare l’impatto visivo dell’area destinata a detti impianti mediante barriera muraria o vegetale;

3c) “Olimpo” si obbliga a rispettare gli standard urbanistici riferiti alla funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, in particolare all’Uso P4, contenuti nella tabella TAB.1 del vigente RUE in merito al reperimento della dotazione minima di parcheggi pubblici (P1) e parcheggi pertinenziali (P3);

3d) Il Comune, in considerazione di quanto evidenziato in precedenza e del contenuto delle obbligazioni assunte da “Olimpo”, ritiene compatibile con la propria pianificazione urbanistica e territoriale il rilascio a “Olimpo” di Permesso di Costruire (ai sensi della Legge Regionale n.15/2013 s.m.i) convenzionato per l’esercizio, all’interno dell’immobile di cui al punto 1 della premessa, di attività di demolizione auto, stoccaggio e riciclo di materiali ferrosi e autorizzazione al mantenimento di impianto di smaltimento e recupero di rifiuti speciali pericolosi (veicoli inutilizzabili – CER 160104*) di veicoli presenti sull’area dello stabilimento, complessivamente non superiore a 100 (cento) unità, in conformità all’autorizzazione rilasciata da ARPAE di Reggio Emilia.

Articolo 4 – Condizione sospensiva

4a) L’efficacia delle obbligazioni, della rinuncia e della inutilizzabilità per l’esercizio di attività di smaltimento, trattamento e recupero dei rifiuti di cui al sopra esteso art.2 è sospensivamente condizionata all’effettivo rinnovo in favore di Olimpo dell’autorizzazione ambientale al mantenimento di impianto di smaltimento e recupero di rifiuti speciali pericolosi (veicoli inutilizzabili – CER 160104*).

4b) Rimane inteso che la condizione di cui al punto 4a) si intenderà realizzata con il mero rilascio della autorizzazione rimanendo di esclusiva pertinenza di “Olimpo” la predisposizione di ogni atto successivo e di tutte le attività necessarie per l’effettivo svolgimento dell’attività assentita con il provvedimento di autorizzazione predetto nel rispetto della normativa vigente in materia.

Articolo 5 – Conseguenze dell’inadempimento. Condizione risolutiva

L’efficacia della presente convenzione 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 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 interiettive si procederà alla revoca del presente atto. Per quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all’attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell’art.32 della Legge Regionale n.18/2016, l’efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/2001 s.m.i e Legge Regionale n.15/2013 s.m.i) 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.159/2011s.m.i 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 s.m.i).

Articolo 6 – Oneri di inserimento di clausole

All’atto del primo trasferimento, ad opera di “Olimpo”, della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al punto 1 della premessa o di parte di essi ovvero dell’azienda insediata all’interno

degli stessi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili o dell'azienda medesima, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e per i suoi aventi causa dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegnerà a rispettarla e ad eseguirla in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte di "Olimpo" o dei suoi aventi causa le obbligazioni inerenti alla cessazione dell'attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti nonché l'effettuazione dell'attività di bonifica di cui al punto 2b) dell'articolo 2, l'onere di inserimento di cui al presente articolo 6 sarà limitato ai vincoli di inutilizzabilità di cui al punto 2a) dell'articolo 2.

Articolo 7 – Successione nei rapporti giuridici

In forza del trasferimento anche parziale della facoltà di utilizzo degli immobili o dell'azienda di cui al sopra esteso art.6, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica di "Olimpo" relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dalla presente convenzione.

Articolo 8 – Onere di comunicazione

Il trasferimento totale o parziale della facoltà di utilizzo degli immobili o dell'azienda di cui al sopra esteso art.6 dovrà essere comunicato da "Olimpo" e dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro 30 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente art.8 verrà meno una volta che siano state eseguite da parte di "Olimpo" o dei loro aventi causa le obbligazioni inerenti la cessazione dell'attività di smaltimento, trattamento e recupero rifiuti nonché di bonifica di cui ai punti 2a) e 2b) dell'art. 2.

Articolo 9 – Garanzie e clausola penale

Prima della sottoscrizione del presente atto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione attuativa, la società "Olimpo" presta deposito cauzionale, in favore del Comune, per un importo pari a €uro 70.000,00 (eurosettantamila,00) mediante bonifico da eseguirsi in favore del Comune di Casalgrande:

CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO DEL NORDEST SPA

Codice BIC/SWIFT: CCRTIT2TXXX

IBAN: IT 72 J 03599 01800 000000139289

Causale di pagamento: "Deposito cauzionale per convenzione attuativa per l'attività in Via S.Statale 467 n.99 (loc. Dinazzano)"

Tale importo sarà improduttivo di interessi legali e sarà restituito ad "Olimpo" alla cessazione della presente convenzione.

E' fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il risarcimento dell'eventuale maggior danno, laddove venga provato l'esubero rispetto al deposito cauzionale sopra indicato, oltre che l'adempimento delle obbligazioni in conformità a quanto previsto nel presente atto.

Articolo 10 – Penali

La violazione degli obblighi previsti nella presente convenzione sarà contestata dall'Amministrazione Comunale tramite diffida consistente nella intimazione a ripristinare o ad attuare – entro 30 giorni dal suo ricevimento – gli obblighi e gli adempimenti pattuiti. L'inosservanza della diffida comporterà al/i soggetto/i attuatore/i, in funzione della tipologia di inadempienza accertata e/o della continuativa inerzia rispetto agli adempimenti richiesti, il pagamento delle penali alla Amministrazione Comunale (da determinarsi con successivo

atto in virtù della violazione), salvo il risarcimento del maggiore danno e l'applicazione delle maggiorazioni di legge.

In caso di inottemperanza alle diffide emesse e al fine di ottenere anche l'incasso delle somme dovute a titolo di penali, il Comune è sin d'ora autorizzato dai soggetti attuatori a escutere la garanzia di cui al precedente art. 9 nel periodo di vigenza della/e stessa/e e gli importi necessari ad eseguire le opere a fronte dell'accertata e continuativa inerzia da parte dei soggetto/i attuatore/i a provvedere agli adempimenti richiesti.

Qualora, scaduti i termini stabiliti dalla presente convenzione per la realizzazione delle opere convenzionate, queste non risultino eseguite o non lo siano compiutamente, il Comune ha facoltà di provvedere alla esecuzione e/o alla ultimazione delle opere stesse, addebitando le spese maggiorate dagli interessi legali, salvo il maggiore danno. Il Comune è sin d'ora autorizzato dal soggetto attuatore a trattenere l'importo indicato nel deposito cauzionale prestato a garanzia di cui all'art.9 della presente convenzione.

Articolo 11– Controversie

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per l'Emilia Romagna T.A.R, sede/sezione di Reggio Emilia.

Articolo 12 – Disposizioni sulla privacy

Ai sensi degli artt.13-14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune di Casalgrande, in qualità di Titolare del trattamento, è in possesso dei dati personali identificativi per adempiere alle normali operazioni derivanti da obbligo di legge e/o interesse pubblico e/o da regolamenti previsti e/o contrattuali per le finalità indicate nel presente documento. In qualunque momento gli interessati di cui agli art.15 e ss potranno contattare il Titolare o il Responsabile all'indirizzo mail privacy@comune.casalgrande.re.it oppure recandosi presso l'ufficio Protocollo del Comune utilizzando l'apposito modulo. Il Responsabile della protezione dei dati (DPO) designato dal titolare ai sensi dell'art.37 del GDPR è disponibile scrivendo dpo@tresinarosecchia.it. L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure scrivendo a privacy@comune.casalgrande.re.it oppure consultabile sul sito del Comune.

Articolo 13– Registrazione, trascrizione e spese

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Il soggetto attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del vigente RUE. Trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n.342 per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

Articolo 14 – Accettazione del Comune

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei procedimenti relativi all'adozione e approvazione dei provvedimenti di propria competenza.

Letto, confermato e sottoscritto, li

IL SOGGETTO ATTUATORE

Olimpo Autodemolizioni S.R.L.S.

per il COMUNE DI CASALGRANDE (RE)

Il Responsabile del Settore
Arch Giuliano Barbieri