

## ATTO DI ACCORDO

ai sensi dell'articolo 11 commi 1 bis, 2 e 4 legge 07 agosto 1990 n. 241

a valere tra

**Comune di Casalgrande**, con sede in 42013 Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco **Giuseppe Daviddi**, nato a Casalgrande RE il 13 settembre 1964, codice fiscale DVD GPP 64P13 B893V, e del Responsabile del Settore "Patrimonio e Lavori Pubblici" arch. Salvatore D'amico, nato a Messina ME il 25 maggio 1968, codice fiscale DMCSVT68E25F158R, entrambi elettivamente domiciliati, per le cariche rispettivamente rivestite, presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione della Giunta Comunale di Casalgrande n. \_\_\_\_\_ in data 25 novembre 2022, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*", o come "*Comodante*", da una prima parte,

e

**Giulia Fronteddu**, nata a Scandiano RE il 21 giugno 1991, codice fiscale FRN GLI 91H61 I496Y, residente in 42019 Scandiano RE alla via Cantine Cavalli 3/6, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Fronteddu*" o "*Acquirente*" o "*Comodataria*" e **G2 società a responsabilità limitata semplificata**, con sede in 41126 Modena MO alla strada Vignolese 1175/6, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Modena 03959700364, numero di iscrizione al REA MO-431603, indirizzo di posta elettronica certificata - PEC g2.srls@pec.it, agente in persona dell'Amministratrice Unica Giulia Fronteddu, nata a Scandiano RE il 21 giugno 1991, codice fiscale FRN GLI 91H61 I496Y, residente in 42019 Scandiano RE alla via Cantine Cavalli 3/6, domiciliata 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 "*G2*", da una seconda parte, ove considerati unitariamente indicati anche, per brevità, come "*Fronteddu - G2*",

### dato atto che (I)

**I.1** il Comune di Casalgrande è proprietario in forza di decreto di espropriazione per pubblica utilità emesso in data 5 luglio 2011 al rep. 10469, trascritto in data 29 luglio 2011 al n. prot. 10406.1/2011, dei terreni censiti al catasto del Comune di Casalgrande come segue:

#### Catasto terreni

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

				<b>Agrario</b>	<b>Dominicale</b>
19	858	Ente urbano	220 mq.		

### Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Superficie	Consistenza
19	858		via Statale Piano T	F/1		220 mq.

**I.2** il Comune di Casalgrande è proprietario, in forza di atto di cessione di aree di urbanizzazione stipulato in data 7 luglio 2022 al rep. n. 15452 racc. 6573 a ministero dott.ssa Chiara Malaguti, notaio in Sassuolo, trascritto in data 1 agosto 2022 al n. prot. 13948/2022, del terreno censito al catasto terreni del Comune di Casalgrande come segue:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
19	942	Semin. arbor.	386 mq.	02,99	02,39

**I.3** i terreni, nudi di fabbricati, censiti al foglio 19 particelle 858 e 942 di cui ai precedenti punti I.1 e I.2 (nel seguito indicati anche come "*Immobil*"), costituenti corpo unico, sono interclusi tra le seguenti aree:

**I.3.1** foglio 19 particella 859 in proprietà del Comune di Casalgrande, area, sulla quale insiste un incrocio stradale a rotatoria, acquisita in forza del decreto di espropriazione di cui al precedente punto I.1;

**I.3.2** foglio 19 particella 850 in proprietà del Comune di Casalgrande, area sulla quale insiste l'incrocio stradale a rotatoria di cui al precedente capoverso I.3.1, acquisita in forza dell'atto di cessione di aree di urbanizzazione di cui al precedente punto I.2;

**I.3.3** aree edificate censite al foglio 19 particella 271 e particella 272, in proprietà di Fronteddu, di cui al successivo punto I.4;

**I.3.4** foglio 19 particella 943 in proprietà di Immobiliare Leonardo s.r.l., soggetto attuatore del comparto urbanistico "*ZT.5*" convenzionato in data 19 gennaio 2015 con atto rep. 8825/3325, cedente delle aree di urbanizzazione in forza del contratto di cui al precedente punto I.2;

**I.4** Fronteddu è proprietaria dei terreni, costituenti corpo unico, e dei fabbricati ad essi sovrastanti censiti al catasto fabbricati del Comune di Casalgrande come segue:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo		
19	271	3	via Statale Piano T	Partita A Parte comune non censibile	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo			
19	271	6	via Statale Piano T		Partita A Parte comune non censibile	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Superficie	Consistenza
19	272	3	via Statale 37 Piano T	C/6	12 mq.	10 mq.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Superficie	Consistenza
19	272	4	via Statale 37 Piano T	C/6	19 mq.	16 mq.

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Superficie	Consistenza
19	271	4	via Statale 37 Piano ST - T - 1/S	A/3	112 mq. totale 107 mq. escluse aree scoperte	6 vani
19	272	5				

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Superficie	Consistenza
19	271	5	via Statale 37 Piano ST - 1 - 1/S	A/3	117 mq. totale 111 mq. escluse aree scoperte	6 vani
19	272	6				

**I.5** Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalgrande, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 28 novembre 2016, classifica gli Immobili come segue:

**I.5.1** il terreno foglio 19 particella 858, per la sua intera estensione, tra i "*Sub Ambiti urbani di manutenzione urbanistica*" disciplinati dall'articolo 21.3 delle Norme di Attuazione del RUE, Sub Ambiti identificati come "*tessuti, costituenti la maggior parte degli ambiti urbani consolidati, rappresentati da aree edificate a prevalente destinazione residenziale*";

**I.5.2** il terreno foglio 19 particella 942: (i) per una parte tra i "*Sub Ambiti urbani di manutenzione urbanistica*" disciplinati dall'articolo 21.3 delle Norme di Attuazione del RUE; (ii) per la restante parte tra il "*Verde di protezione ambientale*" disciplinato dall'articolo 21.18 delle Norme di Attuazione del RUE;

**I.6** l'articolo 21.18 delle Norme di Attuazione del RUE detta le seguenti disposizioni per le aree classificate "*Verde di protezione ambientale*": "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";*

**considerato da parte di Fronteddu che (II)**

- II.1** Fronteddu è intenzionata a dare corso ad un intervento di ristrutturazione, riqualificazione edilizia, efficientamento energetico e rigenerazione degli edifici in sua proprietà di cui al punto I.4 della precedente premessa (I), candidandosi per la fruizione degli incentivi per l'efficienza energetica di cui all'articolo 119 del d.l. 19 maggio 2020 n. 34;
- II.2** Fronteddu è interessata ad acquistare dal Comune di Casalgrande la proprietà degli Immobili in funzione: (i) della potenzialità edificatoria da questi espressa e della possibilità di addensarla sui fabbricati esistenti interessati dal progetto di ristrutturazione di cui al precedente punto II.1; (ii) della possibilità di una migliore contestualizzazione dell'intervento attraverso il concreto allestimento e la manutenzione dell'area verde di protezione ambientale che si interpone tra l'esistente infrastruttura viaria e l'edificato oggetto di ristrutturazione e riqualificazione;
- II.3** Fronteddu, in considerazione di quanto evidenziato ai precedenti punti II.1 e II.2, ha formulato al Comune una richiesta, anche ai sensi dell'articolo 10 legge 7 agosto 1990 n. 241, per l'acquisto degli Immobili, dichiarando la propria disponibilità, se ritenuto opportuno e conveniente per il Comune, alla corresponsione del prezzo dovuto per il predetto acquisto tramite l'esecuzione diretta da parte di G2 (operatore economico qualificato del quale Fronteddu è unica socia e amministratore unico) di opere di interesse del Comune;

**considerato da parte del Comune che (III)**

- III.1** la legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 ha assunto l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050 e a tal fine dispone, all'articolo 5, che gli strumenti

di pianificazione territoriale ed urbanistica perseguano la limitazione del consumo di suolo attraverso il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato;

- III.2** la medesima legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24, all'articolo 7 del Capo II:
- (i) promuove il riuso e la rigenerazione urbana delle aree edificate *"per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità"*;
  - (ii) dispone siano privilegiati il riuso e la rigenerazione urbana di *"spazi ed edifici da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione"* diretti *"a elevare gli standard di qualità ambientale e architettonica"*, ponendosi l'obiettivo: *"di conseguire una significativa riduzione delle aree impermeabili, di potenziare e riqualificare la presenza del verde all'interno dei tessuti urbani"*;
  - (iii) prevede norme premiali per i *"progetti che siano in grado di dimostrare, anche tramite i processi di certificazione, il rispetto di elevati standard di performance energetico-ambientali"*;
- III.3** è pienamente coerente con gli obiettivi individuati dalla legge regionale 24/2017 e con la ratio ad essi sottesa il disporre l'accorpamento di un'area di frangia in proprietà del Comune, dotata di potenzialità edificatoria (peraltro inidonea, per morfologia e dimensioni, all'autonoma edificazione residenziale), ad altra area edificata, favorendo un intervento di qualificazione, efficientamento energetico e addensamento edilizio che eviti ulteriore consumo di suolo e tenda al miglioramento degli standard di performance energetico-ambientale;
- III.4** le aree classificate a verde di protezione ambientale ben possono essere attuate da soggetti privati con oneri a loro carico, sì che il trasferimento della proprietà delle relative aree, con onere di predisposizione di uno specifico progetto di qualificazione e protezione ambientale, potrà garantire la effettiva attuazione delle previsioni urbanistiche richiamate al punto I.6 della precedente premessa (I) e il loro mantenimento nel tempo, liberando il Comune da oneri di allestimento e di manutenzione, consentendo l'utilizzo delle relative risorse pubbliche verso diversi impieghi;
- III.5** il permanere degli Immobili nel patrimonio disponibile del Comune non risponde ad alcuno specifico interesse pubblico e rappresenta un mero onere, in ragione: (i) della loro allocazione e morfologia, tali da renderli non utilizzabili né per fini edificatori, né per l'allestimento di aree a verde concretamente fruibili da parte della popolazione; (ii) della necessità di dare concreta attuazione alle funzioni di protezione e schermatura, di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore) previste dallo strumento urbanistico; (iii) della necessità di evitare che permangano

inutilizzati e, dunque, costituiscano potenziale fonte di degrado;

- III.6** sussistono pertanto i presupposti di interesse pubblico per disporre la alienazione degli Immobili a fronte della acquisizione di risorse per investimento che accrescano il patrimonio dell'Ente e possano essere concretamente utilizzate al servizio della collettività, ponendo nel contempo, nell'ambito di un circuito operativo virtuoso, i presupposti per una effettiva attuazione della disciplina urbanistica inerente le aree verdi di protezione ambientale;

**considerato altresì da parte del Comune che (IV)**

- IV.1** il "*Regolamento per l'alienazione immobiliare del Patrimonio Comunale*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 3 aprile 1998 (nel seguito "*Regolamento*") consente di escludere il ricorso alla gara pubblica per la alienazione di beni del patrimonio disponibile nel caso in cui "*il valore dell'immobile da vendere viene stimato per un importo non superiore a L. 150.000.000 (euro 77.468,53; n.d.e.) e quando l'interesse all'acquisto, per la sua ubicazione, è ristretto ad una cerchia limitata agli abitanti della zona ove esso si trova*";
- IV.2** il Regolamento prevede all'articolo 3 che il Responsabile del Settore lavori pubblici si assicuri del valore di vendita degli immobili attraverso una perizia estimativa redatta sulla base dei correnti valori di mercato;
- IV.3** in applicazione del regolamento, il Responsabile del settore lavori pubblici ha predisposto, con atto in data 24 novembre 2022 prot. 21151, la perizia estimativa degli Immobili, perizia che conclude per un valore complessivo pari a euro 69.472,84 (sessantanovemilaquattrocentosettantadue virgola ottantaquattro);
- IV.4** sussistono pertanto i presupposti quantitativi (importo inferiore a euro 77.468,53) per escludere il ricorso alla gara pubblica per la alienazione della proprietà degli Immobili, limitando il procedimento ai potenziali interessati all'acquisto, in applicazione dell'articolo 6 comma 2 del Regolamento di cui al punto IV.1;
- IV.5** in ragione della ubicazione, della conformazione e delle caratteristiche urbanistiche degli Immobili (interclusi tra la pubblica viabilità, le aree in proprietà di Fronteddu e, su un solo lato, la proprietà di Immobiliare Leonardo s.r.l., precedente proprietaria dell'area foglio 19 particella 342 ceduta al Comune, pacificamente non interessata al suo riacquisto anche in considerazione della destinazione quale verde di protezione ambientale a questa attribuita in sede di redazione del PUA "*ZT.5*") l'unico soggetto che possa essere interessato alla loro acquisizione è Fronteddu;
- IV.6** sussistono i presupposti per procedere con trattativa privata nei confronti di Fronteddu, anche in applicazione della disciplina del Regolamento approvato in conformità

all'articolo 12, comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, non sussistendo ragioni per procedere a gara informale in ragione della unicità del possibile interlocutore;

**considerato ancora da parte del Comune che (V):**

- V.1** la disponibilità manifestata da Fronteddu di cui al punto II.3 della precedente premessa (II), avente ad oggetto l'assunzione diretta della esecuzione dell'intervento pubblico, è valutata con favore da parte del Comune, ove praticabile sotto il profilo della legittimità, rivestendo rilevante interesse pubblico la possibilità, tramite la valorizzazione di risorse patrimoniali disponibili attualmente inutilizzate e fonti di oneri, di procedere alla acquisizione immediata di opere pubbliche oggetto di programmazione, così preservando risorse finanziarie da destinare ad ulteriori impieghi;
- V.2** l'articolo 190 del Codice dei Contratti (d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50), sotto la rubrica "*Baratto amministrativo*", recita: "*Gli enti territoriali possono definire con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione ad un preciso ambito territoriale. I contratti possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati. In relazione alla tipologia degli interventi, gli enti territoriali individuano riduzioni o esenzioni di tributi corrispondenti al tipo di attività svolta dal privato o dalla associazione ovvero comunque utili alla comunità di riferimento in un'ottica di recupero del valore sociale della partecipazione dei cittadini alla stessa*";
- V.3** il successivo articolo 191, sotto la rubrica "*Cessione di immobili in cambio di opere*" recita: "*1. Il bando di gara può prevedere a titolo di corrispettivo, totale o parziale, il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, purché in possesso dei prescritti requisiti di cui all'articolo 80, della proprietà di beni immobili appartenenti all'amministrazione aggiudicatrice, già indicati nel programma triennale per i lavori o nell'avviso di pre informazione per i servizi e le forniture e che non assolvono più, secondo motivata valutazione della amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore, funzioni di pubblico interesse. ... 2- bis. Il valore dei beni immobili da trasferire a seguito della procedura di gara è stabilito dal RUP sulla base del valore di mercato determinato tramite i competenti uffici titolari dei beni immobili oggetto di trasferimento. 3. Il bando di gara può prevedere che il trasferimento della proprietà dell'immobile e la conseguente immissione in possesso dello stesso avvengano in un momento anteriore a quello dell'ultimazione dei lavori, previa presentazione di idonea garanzia fideiussoria per un valore*

*pari al valore dell'immobile medesimo";*

- V.4** la disposizione di cui all'articolo 190 Codice dei Contratti trova radice nel principio di sussidiarietà sancito dal quarto comma dell'articolo 118 Costituzione e introduce nell'ordinamento la possibilità di demandare a cittadini, singoli o associati, anche nell'ambito di azioni di partenariato sociale, interventi di recupero e riuso con finalità di interesse generale a fronte di vantaggi economici che possono coinvolgere tributi, ma anche entrate extratributarie, secondo la lezione di Corte dei Conti, Sezione delle Autonomie, deliberazione 20 gennaio 2020 n. 2/SEZAUT/2020/QMIG;
- V.5** l'articolo 191 Codice dei Contratti sancisce a propria volta la possibilità di trasferire all'affidatario di un lavoro pubblico, quale corrispettivo, la proprietà di beni immobili appartenenti all'Amministrazione che non assolvono, o non assolvono più, funzioni di pubblico interesse;
- V.6** all'articolo 1 comma 2 lettera a) il d.l. 16 luglio 2020 n. 76 dispone: *"le stazioni appaltanti procedono all'affidamento delle attività di esecuzione di lavori, ... di importo inferiore alle soglie di cui all'articolo 35 del decreto legislativo n. 50 del 2016 secondo le seguenti modalità: a) affidamento diretto per lavori di importo inferiore a 150.000 euro ... in tali casi la stazione appaltante procede all'affidamento diretto, anche senza consultazione di più operatori economici, fermi restando il rispetto dei principi di cui all'articolo 30 del codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e l'esigenza che siano scelti soggetti in possesso di pregresse e documentate esperienze analoghe a quelle oggetto di affidamento, anche individuati tra coloro che risultano iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante, comunque nel rispetto del principio di rotazione";*
- V.7** il combinato disposto delle norme richiamate ai precedenti punti da V.2 a V.6 consente pertanto di affermare la rispondenza all'assetto normativo di una intesa che disciplini un baratto amministrativo tra il trasferimento a titolo oneroso della proprietà di un compendio immobiliare e l'esecuzione in affidamento diretto di un lavoro pubblico per un importo inferiore a euro 150.000,00, compensando tra loro i relativi debiti;

#### **dato atto che (VI)**

- VI.1** il Comune di Casalgrande ha intrapreso l'esecuzione di un progetto di riqualificazione funzionale di un fabbricato polivalente ubicato alla via Aldo Moro in Casalgrande;
- VI.2** all'interno del fabbricato predetto è prevista la realizzazione, tra il resto, di interventi di ristrutturazione funzionali alla creazione di un "*Centro Giovani*";
- VI.3** il Comune ha predisposto, tramite il tecnico incaricato, uno studio di fattibilità inerente la realizzazione dei lavori di ristrutturazione, comprendenti opere edili, la realizzazione degli



impianti, la realizzazione di un impianto fotovoltaico;

- VI.4** il Quadro Economico dell'intervento di cui ai precedenti punti da VI.1 a VI.3 (nel seguito, "*Opera*") conclude per un importo di euro 125.754,68 (centoventicinquemilasettecentocinquantaquattro virgola sessantotto) oltre ad iva, al netto delle spese di progettazione;
- VI.5** il corrispettivo stimato per la esecuzione dell'*Opera* è superiore al valore di stima degli Immobili come calcolato dalla perizia di cui al punto IV.3 della precedente premessa (IV);
- VI.6** in ragione di quanto considerato al punto V.7 della precedente premessa (V), è pertanto possibile proporre a Fronteddu un baratto amministrativo tra l'esecuzione a titolo oneroso dell'*Opera* e la cessione, a titolo parimenti oneroso, della proprietà degli Immobili;

**considerato che (VII)**

- VII.1** il Comune dando riscontro alla proposta di cui al punto II.3 della precedente premessa (II), ha prospettato a Fronteddu di dar luogo ad un baratto amministrativo compensando integralmente il debito che deriverà al Comune dalla esecuzione dell'*Opera* con il debito che deriverà a Fronteddu a titolo di prezzo per l'acquisto della proprietà degli Immobili;
- VII.2** Fronteddu ha preso atto della proposta di cui al precedente punto VII.1 e ha subordinato il proprio assenso definitivo alla possibilità di poter fruire da subito della potenzialità edificatoria espressa dagli Immobili, al fine di poter presentare titolo abilitativo per la esecuzione dell'intervento di ristrutturazione degli edifici in sua proprietà di cui alla precedente premessa (I), essendo fissato al 25 novembre 2022 il termine ultimo posto dal d.l. 18 novembre 2022 n. 171 per ottemperare alle condizioni previste dall'articolo 119 d.l. 19 maggio 2020 n. 34 e fruire degli incentivi per l'efficienza energetica per un importo pari al 110% anche per l'anno 2023;
- VII.3** il Comune, preso atto della condizione posta da Fronteddu e della materiale impossibilità di sottoporre entro il giorno 25 novembre 2022 la proposta di Atto di Accordo alla deliberazione del Consiglio Comunale, organo competente per l'inserimento degli Immobili nell'elenco delle dismissioni e comunque per autorizzarne l'alienazione, ha proposto a Fronteddu il seguente percorso procedimentale: (i) approvazione del presente Atto di Accordo con deliberazione della Giunta Comunale, con impegno della Giunta a sottoporre il medesimo Atto di Accordo alla deliberazione del Consiglio Comunale entro la data del 31 gennaio 2023; (ii) sottoposizione della efficacia dell'Atto di Accordo, per la sola parte avente ad oggetto l'impegno al trasferimento della proprietà degli Immobili e alla esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'*Opera*, alla condizione sospensiva della

intervenuta positiva deliberazione da parte del Consiglio Comunale in ordine alla stipula dell'Atto di Accordo; (iii) inserimento, quale parte dell'Atto di Accordo immediatamente efficace, di un contratto di comodato degli Immobili in favore di Fronteddu contenente l'assenso del Comune a che Fronteddu possa utilizzare la potenzialità edificatoria propria degli Immobili per la presentazione di SCIA relativa all'intervento di ristrutturazione degli edifici in proprietà di Fronteddu; (iv) stipula dell'Atto di Accordo entro il 25 novembre 2022.

- VII.4** Fronteddu ha dichiarato il proprio assenso alla stipula dell'Atto di Accordo secondo la soluzione di cui al precedente punto VII.3, indicando quale operatore economico che, in affidamento diretto da parte del Comune, eseguirà l'Opera di cui alla precedente premessa (VII), "*G2 società a responsabilità limitata semplificata*", società della quale Fronteddu è unica socia e Amministratore Unico;
- VII.5** G2 ha consegnato al Comune le autodichiarazioni attestanti il possesso dei requisiti generali e dei requisiti di capacità tecnica necessari e sufficienti per assumere in affidamento diretto il contratto di esecuzione dei lavori di realizzazione dell'Opera;
- VII.6** il Comune procede mediante l'Atto di Accordo all'affidamento diretto dei lavori sulla base delle autodichiarazioni di cui al precedente punto VII.5, con riserva di eseguire e completare le opportune verifiche entro la data prevista per l'inizio dei lavori;
- VII.7** è volontà del Comune di Casalgrande e di Fronteddu, anche quale socio unico e legale rappresentante di G2, 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,**

**Giulia Fronteddu e G2 s.r.l.s. da una seconda parte,**

**si conviene e si stipula quanto segue.**

#### **Articolo 1 - Conferma delle premesse.**

- 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.

## **Articolo 2 - Collegamento contrattuale.**

- 2.1** 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.
- 2.2** Fronteddu e G2 dichiarano di costituire, ai fini del presente Atto di Accordo e nei confronti del Comune, un unitario centro di imputazione di interessi giuridici, impegnandosi a regolare direttamente e tra loro le rispettive posizioni di debito e credito derivanti dai rapporti rispettivamente instaurati con il Comune per effetto del medesimo Atto di Accordo, dando atto che quanto con esso pattuito risponde all'interesse di entrambe e trova per ognuna adeguato sinallagma nel complesso delle pattuizioni contenute in esso Atto di Accordo.

## **Articolo 3 - Contratto di comodato gratuito a tempo determinato avente ad oggetto gli Immobili.**

- 3.1** Il Comodante, per le ragioni e nel perseguimento dei fini indicati in premessa, concede gli Immobili in comodato gratuito alla Comodataria, che accetta, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1803 e seguenti codice civile, affinché questa se ne serva per gli usi e le funzioni di cui al presente Atto di Accordo.
- 3.2** La Comodataria è autorizzata dal Comodante ad avvalersi della potenzialità edificatoria propria degli Immobili concessi in comodato ai fini della legittimazione alla presentazione del titolo abilitativo per la esecuzione di interventi edilizi che interessino unitariamente gli edifici e le aree in proprietà della Comodataria di cui al punto I.4 della premessa (I) del presente Atto di Accordo e gli Immobili di cui ai punti da I.1 a I.3 della medesima premessa (I) del presente Atto di Accordo. La facoltà attribuita dalla Comodante, in

qualità di proprietaria degli Immobili, alla Comodataria conferisce titolo alla medesima Comodataria, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, con particolare, anche se non esclusivo, riferimento al disposto degli articoli 14 e 18 della legge regionale medesima, per la presentazione di SCIA ovvero per la presentazione di domanda di rilascio di permesso di costruire avente ad oggetto la realizzazione di intervento edilizio, per qualsivoglia categoria di intervento di cui all'Allegato A della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, da eseguirsi unitariamente sugli edifici e sulle aree di cui al punto I.4 della premessa (I) dell'Atto di Accordo e sugli Immobili di cui ai punti da I.1 a I.3 della medesima premessa (I).

- 3.3** Nessun titolo avrà la Comodataria per richiedere alla Comodante rimborsi, indennizzi, restituzioni o altro per le spese sostenute da essa Comodataria funzionali alla presentazione del titolo o della domanda di cui al precedente comma 3.2.
- 3.4** La proprietà di ogni e qualsiasi opera, intervento, manufatto, impianto che verrà realizzato dalla Comodataria sugli Immobili si trasferirà per accessione, ai sensi degli articoli 934 e seguenti codice civile, nella proprietà del Comune o comunque di colui che risulterà proprietario degli Immobili al momento del determinarsi dell'accessione. Il Comune si impegna a non chiedere a Fronteddu di rimuovere e a non rimuovere quanto realizzato da Fronteddu nel periodo di durata del Comodato. In deroga a quanto previsto dall'articolo 936 codice civile, la Comodataria dichiara di rinunciare a pretendere alcunché dalla Comodante a titolo di indennizzo, anche ai sensi dell'articolo 936 comma 2 codice civile, per la ritenzione delle opere eseguite dalla Comodataria medesima, e ciò in ragione del complesso sinallagma sotteso al presente Atto di Accordo.
- 3.5** Nel corso del periodo di durata del Comodato, la Comodataria si obbliga nei confronti del Comodante ad eseguire sugli Immobili, a propria cura e integralmente a proprie spese, ogni e qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendesse necessario o opportuno. La totalità delle spese per gli interventi manutentivi graverà Fronteddu, la quale, anche in deroga all'articolo 1808 comma 2 codice civile, non vanterà né potrà vantare alcun diritto di essere rimborsata, in tutto o in parte, del Comune per le spese e gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria che avrà sostenuto per la conservazione in buono stato manutentivo e per la fruizione della cosa, spese e oneri che rimarranno definitivamente a suo carico.
- 3.6** Ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1804 del codice civile, la Comodataria si obbliga a custodire e a conservare l'Immobile concesso in comodato con la diligenza del buon padre di famiglia, ferme restando le facoltà di cui ai commi precedenti.

- 3.7** L'utilizzo concesso con il presente contratto di comodato è costituito in favore della sola Comodataria, con esclusione della facoltà, per questa, di concedere a terzi, in via temporanea e precaria, il godimento o l'uso degli Immobili costituenti oggetto del contratto di comodato. In ogni caso resta ferma la responsabilità della Comodataria per eventuali danni a terzi, di qualsiasi natura, derivanti da quanto costituisce oggetto del presente Comodato. Ad ulteriore tutela del Comodante, la Comodataria provvederà alla copertura assicurativa dei rischi da danneggiamento e da eventi eccezionali, stipulando opportune polizze, tra le quali dovranno comunque essere presenti RCT e RCO. La Comodataria nulla potrà pretendere a titolo di risarcimento o di indennità per eventuali danni a sé, a dipendenti, ad animali e cose derivanti dai beni oggetto di Comodato.
- 3.8** Il termine finale del contratto di comodato è determinato in coincidenza con il termine ultimo fissato per la stipula del contratto di vendita di cui al successivo articolo 6.
- 3.9** In parziale deroga a quanto previsto dall'articolo 1809 comma 2 codice civile, il rilascio degli Immobili nel corso del periodo di durata del comodato di cui al precedente comma 3.8 potrà essere richiesto dal Comune alla Comodataria soltanto nel ricorrere di comprovate ragioni di interesse pubblico. Il Comodante, nel ricorrere dei presupposti di cui al presente comma 3.9, avrà diritto di ottenere il rilascio dell'Immobile entro il termine di mesi 6 (sei) decorrente dalla data di comunicazione alla Comodataria a mezzo di posta elettronica certificata o di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, dei motivi giustificanti la richiesta di rilascio.
- 3.10** La Comodataria sosterrà integralmente la totalità delle spese per la somministrazione agli Immobili di energia elettrica, acqua, gas e quant'altro si renderà eventualmente necessario per l'utilizzo degli Immobili medesimi.
- 3.11** In considerazione di quanto evidenziato in premessa e della natura del presente contratto di comodato, non è dovuto alcun corrispettivo per l'utilizzo degli Immobili da parte della Comodataria. La Comodataria non avrà alcun diritto al rimborso delle spese che sosterrà direttamente per l'utilizzo degli Immobili.
- 3.12** Per quanto non esplicitamente previsto dal presente contratto si rinvia alle disposizioni di legge in materia di comodato.

#### **Articolo 4 - Condizione sospensiva.**

- 4.1** Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1353 e seguenti codice civile l'efficacia delle clausole di cui agli articoli da 5 a 8 del presente Atto di Accordo è sottoposta alla condizione sospensiva della positiva deliberazione da parte del Consiglio Comunale del

Comune di Casalgrande in ordine: (i) alla approvazione del testo del presente Atto di Accordo; (ii) all'inserimento degli Immobili nell'Elenco del Piano delle alienazioni e delle Valorizzazioni per l'anno 2023, parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) e della sua Sezione Operativa per l'anno 2023, ai sensi dell'articolo 58 d.l. 25 giugno 2008 n. 112 e del d.lgs. 23 giugno 2011 n. 118, inserimento che comporterà la classificazione degli Immobili nel patrimonio disponibile.

- 4.2 Il Comune si impegna a predisporre in tempo utile la totalità degli atti necessari per consentire al Consiglio Comunale di deliberare in merito all'inserimento di cui al precedente comma 4.1.
- 4.3 La condizione sospensiva di cui al presente articolo 4 (nel seguito, "*Condizione Sospensiva*") si avrà per avverata nel momento in cui si saranno avverati entrambi i fatti descritti ai romanini (i) e (ii) del precedente comma 4.1. All'avverarsi della Condizione Sospensiva acquisiranno efficacia le obbligazioni di cui ai successivi articoli da 5 a 8.

**Articolo 5 - Impegni assunti dal Comune, da Fronteddu e da G2 per il periodo successivo all'avverarsi della Condizione Sospensiva. Impegni inerenti il baratto amministrativo tra gli Immobili e la realizzazione dell'Opera.**

- 5.1 Il Comune si obbliga, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, a trasferire, con ogni garanzia, a titolo di baratto amministrativo e nella forma dell'atto di vendita, a Fronteddu, che si obbliga ad accettare e a ricevere alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, la proprietà degli Immobili, come descritti ai punti I.1, I.2 e I.3 della sopra estesa premessa (I). Il trasferimento della proprietà è convenuto e accettato a corpo, si riferisce allo stato attuale, di fatto e di diritto, degli Immobili, ben noto alle Parti, con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nulla escluso. Tutti gli effetti utili e onerosi si produrranno dalla data di sottoscrizione del contratto di vendita. Il valore, in termini pecuniari, degli Immobili oggetto di permuta verrà indicato dalle Parti, ai soli fini fiscali, nell'importo corrispondente alla valutazione ai fini IMU. I termini, le clausole e le condizioni dell'atto di vendita sono disciplinate al successivo articolo 6..
- 5.2 G2 si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire con ogni garanzia e nel rispetto della totalità delle disposizioni di legge e regolamentari in materia di esecuzione di opere pubbliche, a titolo di baratto amministrativo e nelle forme del contratto di appalto, in favore del Comune, che si obbliga ad accettare e a ricevere alle condizioni tutte di cui all'Atto di Accordo, i lavori opportuni e necessari per la compiuta realizzazione dell'Opera, secondo quanto nel dettaglio disciplinato al successivo articolo 7.

L'Opera dovrà essere eseguita, completata e ultimata, pronta per la verifica di regolare esecuzione ai sensi di legge.

- 5.3** Le Parti danno atto, dichiarano e attestano che il debito che graverà Fronteddu per i corrispettivi spettanti al Comune in dipendenza della cessione della proprietà degli Immobili e il debito che graverà il Comune per i corrispettivi spettanti a G2 per la esecuzione dell'Opera sino alla sua ultimazione, saranno tra loro integralmente e volontariamente compensati, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1252 codice, una volta che i debiti medesimi saranno sorti per effetto da un lato della conclusione dell'atto di vendita degli Immobili, dall'altro della regolare esecuzione dei lavori per la realizzazione dell'Opera. I debiti predetti si estingueranno integralmente al momento della loro coesistenza, a nulla rilevando la loro differente entità nummaria, essendo rilevante, per l'interesse di ciascuna delle Parti, il baratto amministrativo tra gli immobili e la realizzazione dell'Opera. Restano salve le garanzie previste per legge in relazione al contratto di vendita degli Immobili e al contratto di appalto per la realizzazione dell'Opera, garanzie che ciascuna parte potrà far valere nel caso se ne determinassero i presupposti in relazione alla disciplina di ciascuno tra i contratti predetti. Per effetto della compensazione volontaria di cui al presente comma 5.3, una volta che si sia perfezionata la vendita della proprietà degli Immobili e che sia stato rilasciato il certificato di regolare esecuzione dell'Opera, null'altro sarà dovuto a titolo di corrispettivo, né da parte del Comune nei confronti di Fronteddu per la cessione della proprietà degli Immobili, né da parte di G2 nei confronti del Comune per la realizzazione dell'Opera. Per ogni ulteriore aspetto sotteso al baratto amministrativo definito con il presente articolo 5 trovano applicazione le disposizioni dell'Atto di Accordo e le disposizioni di legge.

**Articolo 6 - Impegni assunti dal Comune, da Fronteddu e da G2 per il periodo successivo all'avverarsi della Condizione Sospensiva. Obbligo di trasferimento della proprietà di beni immobili assunto dal Comune nei confronti di Fronteddu.**

- 6.1** Il Comune si obbliga a trasferire a Fronteddu, 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, obbligandosi ad acquistare, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, la proprietà degli Immobili catastalmente censiti al foglio 19 particella 858 e particella 942, meglio descritti ai punti I.1, I.2 e I.3 della premessa (I) del presente Atto di Accordo.
- 6.2** Il corrispettivo spettante al Comune per il trasferimento di proprietà di cui al precedente comma 6.1 verrà volontariamente e integralmente compensato, nell'ambito del rapporto

di baratto amministrativo disciplinato dal presente Atto di Accordo, secondo quanto concordato dalle Parti ai sensi del comma 5.3 del precedente articolo 5. La compensazione volontaria avrà luogo e si perfezionerà nel momento in cui sarà sorto il diritto di credito conseguente alla regolare esecuzione dei lavori di cui al successivo articolo 7.

- 6.3** L'atto di trasferimento in favore di Fronteddu della proprietà degli Immobili di cui al comma 6.1 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata cura del Segretario del Comune ovvero di Notaio scelto da Fronteddu avanti il quale le parti si impegnano vicendevolmente a presenziare, a semplice richiesta, entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori di cui al successivo articolo 7. Le spese e gli oneri tutti, anche di carattere fiscale, derivanti dall'atto di trasferimento di cui al presente comma 6.3 saranno sostenuti da Fronteddu.
- 6.4** Nel caso in cui Fronteddu avverta la necessità di ottenere il trasferimento della proprietà degli Immobili in momento antecedente la data di rilascio del certificato di regolare esecuzione di cui al precedente comma 6.3, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni di cui al successivo articolo 7 Fronteddu e G2 sono obbligati a consegnare al Comune, soggetto garantito, una fidejussione bancaria per un importo pari a euro 125.754,68 (centoventicinquemilasettecentocinquantaquattro virgola sessantotto) stipulata con primario istituto di credito. 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). La fidejussione verrà svincolata all'atto del rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori di cui al successivo articolo 7.
- 6.5** Gli Immobili dovranno essere trasferiti in proprietà a Fronteddu liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsiasi onere di carattere reale.
- 6.6** Per quanto non esplicitamente pattuito al presente articolo 6 si rinvia alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita.

**Articolo 7 - Impegni assunti dal Comune, da Fronteddu e da G2 per il periodo successivo all'avverarsi della Condizione Sospensiva. Obbligo di realizzazione di intervento di ristrutturazione dei locali da destinare al "Centro Giovani" in Casalgrande alla via Aldo Moro.**

- 7.1** Il Comune affida a G2, ai sensi dell'articolo 1 comma 2 lettera a) d.l. 16 luglio 2020 n. 76,



per le ragioni tutte di cui alla premessa del presente Atto di Accordo, a titolo di baratto amministrativo secondo quanto concordato ai sensi del precedente articolo 5, la realizzazione dell'intervento denominato "*Ristrutturazione locali Centro Giovani Comune di Casalgrande*", da realizzarsi, all'interno del fabbricato polivalente sito alla via Aldo Moro in Casalgrande (fabbricato polivalente oggetto di un più ampio progetto di riqualificazione funzionale), sulla base di progettazione esecutiva da redigersi sviluppando, in conformità al disposto dell'articolo 23 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, gli elaborati di seguito elencati, elaborati che si uniscono al presente Atto di Accordo quale sua parte integrante e costitutiva (nel seguito, ove considerati nel loro complesso, "*Allegati*"): Allegato A: "*Ristrutturazione locali Centro Giovani Comune di Casalgrande - Computo metrico estimativo Opere Edili e Sicurezza*"; Allegato B: "*Ristrutturazione locali Centro Giovani Comune di Casalgrande - Computo metrico estimativo impianto Elettrico e Fotovoltaico*"; Allegato C: "*Progetto di Riqualificazione funzionale di fabbricato polivalente via Aldo Moro capoluogo - Centro Giovani capoluogo - Piano stato di progetto - pianta piano terra*"; Allegato D: "*Centro Giovani Casalgrande - Quadro Economico riassuntivo*" (l'intervento, nel contesto dell'Atto di Accordo, viene indicato come "*Opera*").

- 7.2** G2, a titolo di baratto amministrativo e nell'ambito del sinallagma definito dal precedente articolo 5, si obbliga nei confronti del Comune ad eseguire e ultimare l'Opera, sino al collaudo o alla verifica di regolare esecuzione, 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 dell'Opera (nel seguito "*Progetto Esecutivo*").
- 7.3** Entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data in cui si sarà avverata la condizione di cui al precedente articolo 4, il Comune provvederà ad approvare e a consegnare a G2 il Progetto Esecutivo, verificato e validato dal RUP del Comune, redatto da tecnico incaricato e remunerato dal Comune. La consegna del Progetto Esecutivo di cui al presente comma 7.3 integra condizione sospensiva dell'efficacia delle obbligazioni assunte da G2 di cui ai commi 7.4 e seguenti del presente articolo 7.. Il Progetto Esecutivo 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 d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50. Il Progetto Esecutivo dovrà essere redatto sviluppando gli Allegati al presente Atto di Accordo e nel rispetto del limite di spesa definito dall'elaborato "*Centro Giovani Casalgrande - Quadro Economico riassuntivo*" costituente Allegato D all'Atto di Accordo. Il Progetto Esecutivo conterrà un

cronoprogramma dei lavori e un Capitolato tecnico che dovranno essere rispettati da G2 nell'esecuzione dell'Opera. Il termine previsto dal cronoprogramma per l'esecuzione dell'Opera decorrerà dalla data di consegna del cantiere da parte del Comune a G2.

- 7.4** L'Opera verrà realizzata all'interno di un edificio in proprietà del Comune sito alla via Aldo Moro in Casalgrande. Il Comune si impegna nei confronti di G2, a fronte di richiesta da questi avanzata al RUP incaricato dal Comune, a consentire l'accesso al e a mettere a disposizione il fabbricato in sua proprietà per la parte necessaria alla esecuzione dell'Opera (nel seguito "*Cantiere*") al fine di consentire l'allestimento del cantiere e la realizzazione dell'Opera per il periodo necessario alla sua ultimazione. Le Parti regoleranno in sede tecnica le eventuali interferenze. Della consegna del Cantiere a G2 verrà redatto apposito verbale.
- 7.5** G2 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 parte integrante del Progetto Esecutivo.
- 7.6** Sono a carico di G2, fermo restando quanto previsto ai sopraesposti commi da 7.1 a 7.4, a mero titolo esemplificativo, in qualità di esecutore di lavori di costruzione di opera costituente dotazione territoriale: **(i)** la modalità di conduzione dei lavori in modo che siano soddisfatte la rispondenza delle opere al progetto e al presente atto nonché la totale osservanza delle norme sulla qualità dei materiali e sull'esecuzione; **(ii)** la corresponsione 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 G2 fornirà al Comune, a semplice richiesta, 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 il Comune riterrà opportune in relazione all'adempimento da parte dell'operatore economico degli obblighi di cui al presente comma 7.6; **(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 ai dipendenti; **(iv.ii)** a terze persone o a cose per fatto o colpa propria o dei propri addetti; **(iv.iii)** per il pagamento degli eventuali indennizzi; **(v)** le competenze del responsabile per la sicurezza, 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 dell'Opera a lavori ultimati; (viii) gli allacciamenti provvisori per i servizi di energia elettrica, gas, telefono e fognatura per il cantiere; (ix) la responsabilità per i danni dell'incendio, dello scoppio del gas e del fulmine per le attrezzature del cantiere, per i materiali e piè 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 al Comune ed al 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.

- 7.7** Il Comune procederà alla nomina e alla remunerazione del Direttore dei Lavori.
- 7.8** Nel corso dell'esecuzione dell'Opera, tecnici incaricati dal Comune avranno facoltà, previa comunicazione a G2 e accompagnati da uno o più tra i tecnici da questa incaricati, di accedere al cantiere e, sempre durante sopralluoghi congiunti con i tecnici incaricati da G2, di prendere visione delle modalità di esecuzione dell'Opera. 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.
- 7.9** Ultimati i lavori di esecuzione dell'Opera, il Comune provvederà alla verifica di regolare esecuzione della stessa 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 dei lavori trasmessa da G2 al Comune. Decorso detto termine in assenza di comunicazione della verifica o di rilievi da parte del Comune a G2, l'Opera si intenderà positivamente verificata. Gli oneri derivanti dalle operazioni di verifica sono posti integralmente a carico del Comune.
- 7.10** 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 7.9, 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 G2, 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 7.9 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.

- 7.11** Il costo per l'esecuzione dell'Opera sarà sostenuto integralmente da G2 e verrà compensato volontariamente, ai sensi del precedente articolo 5, nell'ambito del baratto amministrativo, sì che il Comune non va né andrà in ogni caso debitore, nei confronti di G2, di alcuna somma a titolo di corrispettivo per i lavori da questa eseguiti in conformità a quanto previsto dal presente articolo 7. una volta che il Comune abbia adempiuto all'obbligazione del trasferimento della proprietà degli Immobili.

**Articolo 8 - Impegni assunti dal Comune, da Fronteddu e da G2 per il periodo successivo all'avverarsi della Condizione Sospensiva. Impegno alla presentazione di progetto di qualificazione e protezione ambientale.**

- 8.1** Fronteddu si impegna, una volta acquisita la proprietà degli Immobili, a predisporre e sottoporre al Comune un progetto di qualificazione e protezione ambientale da realizzare sui medesimi Immobili in conformità a quanto previsto dall'articolo 21.18 delle Norme di Attuazione del RUE.
- 8.2** Il progetto di cui al precedente comma 8.1 verrà sottoposto da Fronteddu alla valutazione del Comune entro il termine di mesi 24 (ventiquattro) decorrente dalla data di acquisto degli Immobili. Il Comune avvierà il procedimento di cui all'articolo 21.18 per la valutazione del progetto presentato da Fronteddu. In caso di condivisione dei contenuti del progetto, Fronteddu provvederà a darvi esecuzione nei termini che verranno concordati con il Comune.

**Articolo 9 – Controversie.**

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

**Articolo 10 – Disposizioni sulla privacy.**

Ai sensi degli artt. 13-14 del Regolamento Europeo 2016/679, di seguito GDPR, il Comune, 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](mailto: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 all'indirizzo mail [dpo@tresinarosecchia.it](mailto:dpo@tresinarosecchia.it). L'informativa completa può essere richiesta all'ufficio preposto, oppure, scrivendo all'indirizzo mail [privacy@comune.casalgrande.re.it](mailto:privacy@comune.casalgrande.re.it) oppure è consultabile sul sito del Comune.

#### **Articolo 11 - Registrazione. Spese e oneri fiscali.**

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi 12 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri per lo studio, elaborazione e redazione dell'Atto di Accordo saranno sostenuti integralmente da Fronteddu e G2, in solido tra loro, che vi provvederanno direttamente in favore del professionista incaricato avv. Paolo Coli sulla base di quanto con il medesimo definito con separati atti. Le spese per la stipulazione, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico di Fronteddu e G2, in solido tra loro. All'uopo, Fronteddu e G2 chiedo sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

#### **Articolo 12 - Allegati.**

Costituiscono parte integrante del presente Atto di Accordo, anche se ad esso non uniti materialmente, i seguenti allegati: Allegato A: "*Ristrutturazione locali Centro Giovani Comune di Casalgrande - Computo metrico estimativo Opere Edili e Sicurezza*"; Allegato B: "*Ristrutturazione locali Centro Giovani Comune di Casalgrande - Computo metrico estimativo impianto Elettrico e Fotovoltaico*"; Allegato C: "*Progetto di Riqualificazione funzionale di fabbricato polivalente via Aldo Moro capoluogo - Centro Giovani capoluogo - Piano stato di progetto - pianta piano terra*"; Allegato D: "*Centro Giovani Casalgrande - Quadro Economico riassuntivo*".

Casalgrande, li 25/11/2022

Comune di Casalgrande

(Giulia Fronteddu)

Il Sindaco

(Giuseppe Daviddi)

Comune di Casalgrande

G2 s.r.l.s.

Il Responsabile del Settore

L'Amministratore Unico

“Patrimonio Lavori Pubblici”

(Giulia Fronteddu)

(Salvatore D'Amico)