

ATTO DI ACCORDO

(ai sensi dell'articolo 11 commi 1 bis, 2 e 4 Legge n. 241/1990 smi)

a valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in 42013 Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco **Giuseppe Daviddi**, nato a Casalgrande RE il 13 settembre 1964, codice fiscale DVD GPP 64P13 B893V, e del Responsabile del Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio" arch. **Salvatore D'Amico**, nato a _____ il _____, entrambi elettivamente domiciliati, per le cariche rispettivamente rivestite, presso la sede dell'Ente che rappresentano, i quali sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Casalgrande n. _____ in data _____, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*", da una prima parte,

e

OMIC Impianti s.r.l., con sede in 42013 Casalgrande RE località Sant'Antonino alla via Don Pasquino Borghi 2/A, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 01416030359, numero di iscrizione al REA - RE 183802, indirizzo di posta elettronica certificata – PEC omic@pec.buffetti.it, agente in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante Roberto Medici, nato a Castellarano RE il 2 giugno 1950, codice fiscale MDC RRT 50H02 C141H, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*OMIC*", e **Immobiliare OMIC s.r.l.**, con sede in 42013 Casalgrande RE, località Veggia alla via Don Pasquino Borghi 2/A, codice fiscale, partita iva e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 01922660350, numero di iscrizione al REA – RE 235340, indirizzo di posta elettronica certificata – PEC immobiliareomic@pec.buffetti.it, agente in persona dell'Amministratore Unico Roberto Medici, nato a Castellarano RE il 2 giugno 1950, codice fiscale MDC RRT 50H02 C141H, domiciliato per la carica presso la sede della società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitigli dallo statuto della società, nel seguito del presente atto indicata anche, per brevità, come "*Immobiliare*", da una seconda parte, società che considerate unitariamente, sono indicate anche, per brevità, come "*Gruppo OMIC*";

dato atto che (I)

I.1 Immobiliare è proprietaria, in Casalgrande, di immobili costituiti da edifici e relative aree pertinenziali censiti come segue al Catasto fabbricati e al Catasto terreni:

Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	762		Via Luigi Morelli Scala U – Piano T-1	C/4	122 mq.	148 mq.	289,84

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	763		via Don Pasquino Borghi n. 2 Piano T	F/1	281 mq.		

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	834	5	via Statale n. 127 Piano T	D/7			7.170,00

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	834	3	Via Statale n. 127 Piano T	C/6	12 mq.	15 mq.	36,57

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	834	4	Via Statale n. 127 Piano T-1 - 2	A/3	6 vani	137 mq.	340,86

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	210	5	Via Statale n. 127 Piano T	A/3	5,5 vani	98 mq.	312,46

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	210	7	Via Statale n. 127 Piano T	D/7		7.426,65	

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Consistenza	Superficie	Rendita
31	210	10	Via Statale n. 127 Piano S1	D/7			14.770,67

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
31	435	Semin. Arbor	197 mq.	1,53	1,22

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
31	436	Semin. Arbor.	81 mq.	0,63	0,50

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
31	438	Semin Arbor.	51 mq.	0,29	0,21

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
31	439	Semin. Arbor.	418	3,24	2,59

- I.2** la proprietà degli Immobili di cui al precedente punto I.1 (all'epoca censiti al foglio 31 particelle 210, 216, 217, 435, 436, 437, 438, 439), classificati dall'allora vigente P.R.G. all'interno della "*Zona Omogenea D – Zona Industriale edificata e di completamento*" disciplinata dall'articolo 21.12 della N.T.A., è stata trasferita da OMIC a Immobiliare in ragione di conferimento in società perfezionato a mezzo di atto pubblico rep. 68903 rogato in data 1 dicembre 2000 a ministero dott. Vino, notaio;
- I.3** su parte degli immobili di cui al precedente punto I.1 insiste da tempo uno stabilimento industriale in relazione al quale OMIC, in data 31 luglio 1993 al prot. 7254, ha presentato un progetto di recupero e ristrutturazione (nel seguito "*Progetto Convenzionato*") funzionale a renderlo maggiormente adeguato alle esigenze produttive, prevedendone un frazionamento anche al fine di consentire l'insediamento al suo interno di più attività produttive industriali e artigianali;
- I.4** il Progetto Convenzionato di cui al punto I.3 è stato esaminato con esito favorevole e in data 19 novembre 1997 il Comune e OMIC hanno stipulato, con atto n. 53745 rep. e 3124 racc. , rogato a ministero dott. Vino, notaio, la convenzione prevista dall'articolo 21 lettera L della NTA del P.R.G. per la disciplina dell'impatto del complesso industriale sul territorio circostante (nel seguito, "*Convenzione*");
- I.5** la Convenzione ha approvato il Progetto Convenzionato, composto da elaborati specifici e da otto Tavole, tra le quali la Tavola 1 contenente, tra il resto e per quanto qui di interesse, una planimetria riportante il calcolo e la allocazione dei parcheggi pubblici (U1) e dei parcheggi privati;
- I.6** all'esito di opportuna istruttoria, successiva alla stipula della Convenzione, in ordine al progetto originario e alle integrazioni presentate in data 2 aprile 1998 al prot. 4476, con atto 10 agosto 1998 n. 161 il Comune ha rilasciato a OMIC la concessione edilizia per la

realizzazione del "Progetto di inquadramento urbanistico con frazionamento di uno stabilimento ad uso officine meccaniche sito a S. Antonino in Via Statale n. 467 n. 127" (FG. 31, MP 210-216-217-435-436-437-438-439)";

- I.7** OMIC ha dato attuazione all'intervento previsto dalla Convenzione e dalla concessione edilizia di cui al precedente punto I.7, mantenendo, la proprietà delle aree destinate a parcheggio pubblico, ma assicurandone costantemente la pubblica fruizione;
- I.8** le Società del Gruppo OMIC fanno entrambe capo a due unici soci, Roberto Medici e Martina Medici;
- I.9** all'esito del conferimento in Immobiliare dei fabbricati e terreni di cui al precedente punto I.1, OMIC ha mantenuto la sede del proprio stabilimento all'interno degli immobili predetti, proseguendo nella produzione;
- I.10** il Comune di Casalgrande, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 in data 28 novembre 2016, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), PSC che classifica l'insediamento produttivo insediato nella proprietà di Immobiliare di cui al precedente punto I.1, all'interno degli "Ambiti Produttivi Consolidati" di cui all'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione;
- I.11** il Comune di Casalgrande, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 28 novembre 2016, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), RUE che classifica gli immobili di cui al punto I.1 all'interno degli "Ambiti specializzati per attività produttive consolidate" di cui all'articolo 21.12 delle Norme di Attuazione;
- I.12** in riferimento al punto I.4 e I.5, in data _____ prot.n. _____ è stata presentata al Comune di Casalgrande la Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi dell'art.23 della Legge regionale n.15/2013 smi, in merito alla conformità e agibilità dei fabbricati di cui al punto I.3;

dato altresì atto che (II)

- II.1** il Comune, in area finitima agli immobili in proprietà di Immobiliare di cui al punto I.1 della premessa (I), è a propria volta proprietario di un terreno prospettante sulla via Luigi Morelli, terreno censito come segue al relativo catasto:

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Reddito in euro	
				Agrario	Dominicale
31	219	Semin Arbor.	2.263 mq.	17,53	14,02

- II.2** il terreno di cui al precedente punto II.1 è classificato dal vigente RUE del Comune di Casalgrande all'interno del sistema delle dotazioni territoriali, disciplinate dalla Parte II,

Titolo III, Capo IV delle Norme di Attuazione, quale "*Verde pubblico e attrezzature sportive*";

- II.3** il terreno di cui al precedente punto II.1 è allestito con impianti vocati alla pratica sportiva ed è attrezzato quale parco pubblico, sotto la denominazione "*Parco La Noce*";
- II.4** il Parco La Noce è concesso in comodato dal Comune di Casalgrande ad una associazione di volontariato della frazione di Sant'Antonino "*Parco la Noce APS*", associazione che provvede alla sua manutenzione e alla periodica organizzazione in esso di eventi musicali ed enogastronomici;
- II.5** da decenni l'utilizzo quale area sportiva e a pubblica fruizione del Parco La Noce è stato esteso al fabbricato e alla circostante area urbana in proprietà di Immobiliare, censiti al foglio 31, particelle 435, 762 e 763;
- II.6** il fabbricato particella 762, catastalmente censito quale "*C/4 - Fabbricato e locali per esercizi sportivi*", è utilizzato dalla associazione "*Parco della Noce*", e comunque dalla collettività di Sant'Antonino, quale struttura fissa di servizio, sia per la finitima area sportiva attrezzata sia in occasione degli eventi di volta in volta organizzati all'interno del Parco;
- II.7** il Parco La Noce, sia per la posizione, sia per le dimensioni che gli sono proprie, sia per la presenza di un punto di ristoro all'interno del fabbricato particella 762, è oggetto di intenso e costante utilizzo da parte della collettività;
- II.8** l'utilizzo di fatto del fabbricato e dell'area ad esso pertinenziale di cui al precedente punto II.6, integrato all'interno del Parco La Noce quale bene comune, luogo di incontro e di socialità, coinvolge fortemente l'intera collettività di San Donnino e comunque la popolazione che converge sulla frazione;
- II.9** l'oggettiva situazione di utilizzo collettivo di immobili a tutti gli effetti in proprietà privata, pur se bonariamente concessi in uso dalla proprietaria, ha indotto il Comune ad attuare un percorso di dialogo con l'operatore economico che ne è proprietario al fine di verificare l'eventuale sussistenza di possibili percorsi condivisi orientati a consentire il consolidarsi dell'utilizzo collettivo degli immobili medesimi;

considerato che (III)

- III.1** i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria previsti dalla Convenzione, di cui al punto I.4, sono stati effettivamente realizzati dalle Società del Gruppo OMIC in quattro distinte aree (**Allegato 1a**), tutte ubicate all'interno del perimetro della recinzione degli Stabilimenti OMIC, due a ridosso della Strada Statale 467 e due in zone più interne dell'area cortiliva di pertinenza dei medesimi Stabilimenti OMIC;

- III.2** OMIC e Immobiliare, in ragione di esigenze di riorganizzazione delle aree cortilive circostanti gli stabilimenti industriali dei quali sono proprietari e che in parte gestiscono (in atto, "*Stabilimenti OMIC*"), hanno proposto al Comune, anche in forza di quanto previsto dall'articolo 8 della Convenzione, una delocalizzazione dei parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria previsti dalla Convenzione verso aree in proprietà di Immobiliare esterne al perimetro delle aree cortilive in uso agli Stabilimenti OMIC;
- III.2** la presenza di aree di parcheggio pubblico all'interno del perimetro cintato dagli stabilimenti OMIC: (i) impone a OMIC e agli altri operatori economici ivi insediati di mantenere costantemente aperti due cancelli di accesso agli stabilimenti, con evidenti conseguenze negative sotto il profilo della sicurezza, sia per quanto attiene l'integrità del compendio mobiliare e immobiliare aziendale, sia per quanto attiene le possibili interferenze con le attività svolte, anche mediante veicoli in movimento, dal personale al lavoro; (ii) condiziona significativamente lo sviluppo dei layout aziendali per quanto attiene la loro ottimale distribuzione;
- III.3** il Comune, ricevuta la proposta da parte delle Società del Gruppo OMIC, ha considerato, sulla base di una analisi diacronica già sviluppata in ordine all'effettivo utilizzo dei parcheggi pubblici allocati all'interno delle aree cintate di stabilimenti produttivi, come l'effettivo utilizzo pubblico delle stesse al servizio di aree urbanizzate diverse dallo stabilimento al quale accedono sia sostanzialmente inesistente o comunque estremamente sporadico;
- III.4** il Comune ha altresì rilevato come l'applicazione allo Stabilimento OMIC degli indici che determinano gli standard di parcheggi pubblici richiesti dai vigenti strumenti urbanistici per gli insediamenti produttivi (PSC vigente - art.6.9 nta e RUE vigente - art.21.12 nta), conduca ad esiti dimensionalmente inferiori rispetto a quelli previsti dagli elaborati approvati mediante la Convenzione, giusta quanto nel dettaglio evidenziato dalla Scheda parcheggi pubblici che si allega al presente atto a costituire **Allegato 1a e 1b**;
- III.5** il permanere dei parcheggi pubblici all'interno del perimetro cintato dello Stabilimento OMIC non riveste pertanto alcuno specifico interesse pubblico, men che meno strategico, e, sotto il profilo tecnico, può essere adeguatamente sostituito, come proposto dalle società del Gruppo OMIC tramite una loro delocalizzazione all'esterno del perimetro cintato degli Stabilimenti OMIC, su aree in proprietà di Immobiliare, per una superficie destinata a pubblico parcheggio conforme a quella risultante dalla applicazione della disciplina urbanistica attualmente vigente, in conformità a quanto evidenziato **nell'Allegato 1b**;

considerato altresì che (IV)

- IV.1** il Comune, nel perseguimento di obiettivi di razionalizzazione dell'assetto dell'area che gravita lungo le vie Don Pasquino Borghi e Luigi Morelli, tenendo conto dell'alta valenza del Parco La Noce quale veicolo di coesione sociale, ha avviato una riflessione con gli unici soci di Immobiliare e OMIC, rispettivamente proprietaria e parziale utilizzatore degli Stabilimenti OMIC, volta a verificare la sussistenza dei presupposti e delle condizioni per: (i) offrire positivo riscontro alle istanze prospettate da Immobiliare e OMIC in funzione del migliore utilizzo degli Stabilimenti OMIC; (ii) convertire l'utilizzo collettivo e pubblico degli immobili di cui al punto II.6 della precedente premessa (II), praticato de facto e in assenza di alcun titolo legittimante, in una permanente facoltà di utilizzo quale area pubblica a verde e quale fabbricato di pertinenza al servizio del Parco La Noce, secondo le declinazioni, venute consolidandosi nel tempo delle quali si è dato conto alla medesima premessa (II); (iii) preservare un uso collettivo che di fatto è venuto a consolidarsi nel tempo e che assolve un ruolo importante per la qualità della vita di un'intera frazione del territorio comunale; (iv) perseguire i predetti obiettivi non attraverso moduli espropriativi dei diritti di proprietà e di impresa dei quali è titolare chi ha legittimamente acquistato un'area edificabile per utilizzarla in modo conforme alla sua destinazione urbanistica, bensì attraverso un percorso di dialogo e di condivisione che individui possibili modalità per attuare, in forme diverse, un analogo percorso, rilevante sia sotto il profilo pubblico che della gestione dell'impresa;
- IV.2** le Società del Gruppo OMIC hanno raccolto con convinzione e disponibilità l'iniziativa del Comune volta a verificare la sussistenza dei presupposti per attingere gli importanti obiettivi individuati al precedente punto IV.1, manifestando a propria volta la volontà di collaborare al perseguimento dell'interesse pubblico del quale il Comune è interprete, quale ente esponentiale della collettività di riferimento, in un contesto che, pur comportando la necessità di modificare parzialmente i contenuti dell'originario piano industriale posto a base dell'iniziativa intrapresa con la proposta di cui alla precedente premessa (III), non ne pregiudichi gli obiettivi e le potenzialità;
- IV.3** ravvisata la coerenza tra le azioni volte a consentire alle società del Gruppo OMIC di dare attuazione al proprio piano industriale e il perseguimento dell'interesse pubblico a che sia consolidata e legittimata la situazione di fatto venutasi a creare nel tempo in ordine al Parco La Noce, il Comune, prendendo atto della disponibilità di Immobiliare e di OMIC a provvedere al consolidamento del riassetto complessivo dell'area di intervento, ha

ritenuto di dare ulteriore corso agli approfondimenti dei quali si è dato conto alle precedenti premesse;

- IV.4** il Comune ha acquisito, da parte del proprio Responsabile del Settore Lavori Pubblici, mediante la relazione di stima in data _____ prot.n. _____, attestazione in ordine: (i) al valore del fabbricato e dell'area ad esso pertinenziale foglio 31 particelle 762 e 763, attualmente utilizzati al servizio del Parco La Noce, relazione che conclude indicando nell'importo di Euro _____ (_____,00), al netto di ogni onere fiscale, il congruo valore di stima della proprietà di detto immobile; (ii) al costo da quadro economico di un intervento volto alla realizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico su aree attualmente in proprietà di Immobiliare per una quantità pari a quella necessaria ad assolvere lo standard generato dall'insediamento degli Stabilimenti OMIC sulla base della vigente disciplina urbanistica, in conformità a quanto indicato dall'**Allegato 1a-1b** al presente Atto di Accordo;
- IV.5** la Relazione conclude evidenziando come il valore di stima degli immobili di cui al precedente punto IV.4 in essa considerati sia considerevolmente superiore al costo da quadro economico previsto per la realizzazione di aree di parcheggio pubblico nella quantità definita dall'Allegato 1;
- IV.6** in ragione degli interessi pubblici e privati dei quali si è dato conto alle precedenti premesse, considerato: (i) il rilievo da annettersi alla possibilità di garantire il permanente utilizzo da parte della collettività del fabbricato censito al foglio 31 particella 762 e delle relative aree pertinenziali attualmente in proprietà di Immobiliare; (ii) il prioritario interesse del quale sono portatrici le società del Gruppo OMIC alla delocalizzazione delle aree di parcheggio pubblico attualmente allocate nelle aree cortilive interne agli Stabilimenti OMIC. Immobiliare e OMIC hanno sottoposto al Comune, ai sensi dell'articolo 10 della legge 7 agosto 1990 n. 241 nel testo vigente, una proposta per la definizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della medesima legge n. 241/1990 nel testo vigente (nel seguito, "*Proposta*");
- IV.7** la Proposta di cui al precedente punto IV.6 è stata articolata come segue: (i) disponibilità da parte del Comune a consentire la delocalizzazione della totalità delle aree destinate a parcheggio pubblico attualmente insistenti all'interno del perimetro degli Stabilimenti OMIC, all'esterno di detto perimetro, sulle aree in proprietà di Immobiliare censite al foglio 31 particella 436 e particella 439, giusta quanto graficamente evidenziato dall'elaborato planimetrico che si allega all'Atto di Accordo a costituirne **Allegato 1a-1b**, (ii) conseguente liberazione, da parte del Comune, dal vincolo di destinazione a

parcheggio pubblico della totalità delle aree interne all'area cortiliva degli Stabilimenti OMIC, individuate dagli elaborati approvati con la Convenzione e dal permesso di costruire di cui alla precedente premessa (I); (iii) cessione gratuita, a “titolo perequativo”, da parte di Immobiliare in favore del Comune, delle aree e del fabbricato censiti al foglio 31 particella 435(p)-436-438-439-762 e 763(p) meglio identificati al punto I.1 della sopraesposta premessa (I), graficamente individuati nell'elaborato planimetrico che si allega al presente Atto di Accordo quale **Allegato 4**; (iv) impegno del Comune alla esecuzione diretta, a titolo perequativo, dei lavori necessari alla realizzazione delle aree di parcheggio pubblico sui terreni foglio 31 particella 436 e 439, quale dotazione urbanistica reperita dagli Stabilimenti OMIC **(Allegato 1b)**;

ritenuto da parte del Comune che (V)

- V.1** anche in ragione di quanto evidenziato alle precedenti premesse: (i) non sussista alcun interesse pubblico attuale al permanere dell'asservimento all'uso pubblico, quali aree di parcheggio, di aree interne al sito dello Stabilimento OMIC, nel momento in cui dette aree di parcheggio pubblico possono essere delocalizzate, in conformità a quanto sancito dalla Convenzione, all'esterno dell'area cortiliva dello Stabilimento OMIC e in immediata prossimità di esso; (ii) sussista per contro specifico interesse pubblico ad una ricollocazione delle aree di parcheggio pubblico lungo la via Don Pasquino Borghi in Sant'Antonino, rendendole in tal modo effettivamente e comodamente fruibili anche da parte di coloro che intendano utilizzare i servizi offerti dal Parco Pubblico La Noce;
- V.2** il valore, in termini pecuniari, rappresentato per le società del Gruppo OMIC dalla possibilità di mantenere la proprietà e di ottenere il mutamento di classificazione delle aree attualmente destinate a parcheggio pubblico allocate all'interno del perimetro dello Stabilimento OMIC è suscettibile di idonea stima, tenendo anche conto del rilievo rivestito per le società del Gruppo OMIC dalla possibilità di fruire di ulteriori superfici in piena proprietà all'interno del proprio comparto produttivo;
- V.3** la possibilità di acquisire al patrimonio pubblico, in sede perequativa, la proprietà di un fabbricato e di aree già utilizzati al servizio di un parco pubblico avente le caratteristiche del Parco La Noce riveste in sé, per il Comune, un importante rilievo e risponde a sicuro interesse pubblico;
- V.4** la comparazione tra i valori di stima degli immobili di cui al precedente punto V.3 e il costo da quadro economico dei lavori di cui al romanino (iv) del punto IV.7 della precedente premessa (IV), anche laddove si consideri il valore in termini pecuniari della possibilità di cui al precedente punto V.2, evidenzia il permanere di un corretto equilibrio

perequativo tra le rispettive prestazioni afferenti il complessivo assetto dotazionale del territorio;

- V.5 sia pertanto possibile definire la perequazione di cui al punto IV.7 della precedente premessa (IV) mediante l'assunzione degli impegni di cui al medesimo punto IV.7 della premessa (IV);
- V.6 ricorrono i presupposti di rilevante interesse pubblico per sussumere la Proposta in un Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 legge 7 agosto 1990 n. 241;
- V.7 è volontà del Comune di Casalgrande, di OMIC Impianti s.r.l. e di Immobiliare OMIC s.r.l. stipulare il presente Atto di Accordo in forza del quale dare attuazione a quanto tra le Parti concordato ai sensi delle precedenti premesse;

tanto premesso

tra il Comune di Casalgrande da una parte,

OMIC Impianti s.r.l. e Immobiliare OMIC s.r.l. da una seconda parte,

si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - Conferma delle premesse. Collegamento contrattuale.

- 1.1 Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva dell'Atto di Accordo, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 codice civile, la comune intenzione delle Parti nella sua stipulazione.
- 1.2 Le Parti danno atto e dichiarano di avere preso integrale visione e di avere piena contezza del contenuto dei provvedimenti, degli atti e degli elaborati richiamati dalle sopraestese premesse, anche di quelli alla formazione dei quali alcuna delle Parti non abbia partecipato, provvedimenti, atti ed elaborati che integrano il presente Atto di Accordo quale suo elemento costitutivo. Le Parti confermano, ognuna per quanto di propria competenza, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, l'efficacia e la validità, *ratione temporis*, degli obiettivi individuati, delle finalità perseguite e degli impegni assunti con i predetti atti, obiettivi, finalità e impegni il cui contenuto integra, ad ogni effetto, il contenuto del presente Atto di Accordo e rappresenta elemento cognitivo e volitivo acquisito per ciascuna delle Parti medesime.
- 1.3 I singoli rapporti contrattuali e provvedimenti amministrativi disciplinati dall'Atto di Accordo, contenendo essi la compiuta definizione del risultato globale, unitario e complesso perseguito dalle Parti dell'Atto di Accordo, la sua causa concreta, sia sotto il profilo economico che dell'interesse pubblico, sono tra loro inscindibilmente collegati nell'ambito di un sinallagma e di un nesso teleologico unitario, intendendo le Parti perseguire un comune intento pratico rivolto non soltanto all'attingimento dell'effetto tipico dei singoli atti in concreto posti in essere, ma anche il coordinamento tra essi per la

realizzazione di un fine ulteriore che ne trascende gli effetti tipici e assume propria autonoma connotazione e causa.

Articolo 2 – Obbligo di cessione di unità immobiliari assunto da Immobiliare nei confronti del Comune.

- 2.1** OMIC Impianti s.r.l e OMIC Immobiliare s.r.l si obbligano a trasferire al Comune, che dichiara di accettare alle condizioni tutte di cui all'Atto di Accordo, quali (i) aree da destinare a infrastrutture per gli insediamenti (OU1); (ii) aree e fabbricati da destinare ad attrezzature e spazi collettivi (OU2), la proprietà del fabbricato censito al foglio 31 particella 762 nonché la proprietà delle aree censite al foglio 31 particella 763, particella 435, particella 436, particella 439 di cui al punto I.1 della premessa (I), fabbricato e aree graficamente individuate mediante retinatura in colore giallo nell'elaborato planimetrico che si allega all'Atto di Accordo quale **Allegato 4** (nel seguito, "Unità Immobiliari").
- 2.2** Il trasferimento della proprietà del fabbricato e delle aree di cui al precedente comma 3.1, aventi natura, rispettivamente, di attrezzatura e spazio collettivo (OU2) e di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1), avverrà a titolo gratuito, quale perequazione urbanistica, trovando detta cessione adeguato sinallagma nel complesso delle intese definite tra le Parti con l'Atto di Accordo nonché nei rapporti intercorrenti tra le Società del Gruppo OMIC.
- 2.3** La proprietà delle Unità Immobiliari di cui al comma 2.1 verrà trasferita da Immobiliare al Comune entro il termine di giorni 30 (trenta) decorrente dalla data di sottoscrizione dell'Atto di Accordo.
- 2.4** L'atto di trasferimento della proprietà delle Unità Immobiliari di cui al comma 2.1 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico presso Notaio scelto fra le parti. A tal fine le Parti concordano che, essendo la cessione delle Unità Immobiliari qualificabile come cessione di attrezzature e spazi collettivi (OU2, urbanizzazione secondaria), nonché come cessione di aree per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (OU1, urbanizzazione primaria), in esecuzione della presente convenzione a contenuto urbanistico, la cessione medesima non sia da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, ai sensi dell'articolo 51 della legge 21 novembre 2000 n. 342. Le Parti concordano altresì in ordine al fatto che il presente Atto di Accordo rientri tra gli "*atti preordinati alla trasformazione del territorio posti in essere mediante accordi tra privati ed enti pubblici*" di cui all'articolo 20 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nel testo derivante dalla interpolazione apportata dalla legge 27 dicembre 2017 n. 205. Parimenti, il contratto di cessione di opera di urbanizzazione prefigurato al presente articolo 2, integra "*atto attuativo posto in essere in esecuzione di atto preordinato alla trasformazione del territorio posto in essere mediante accordi tra*

privati ed enti pubblici di cui al medesimo articolo 2 comma 2 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Conseguentemente, ai sensi dell'articolo 20 comma 1 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 29 settembre 1973 n. 601, sia il presente Atto di Accordo, sia il contratto di cessione di opera di urbanizzazione prefigurato al presente articolo 3, sia ogni atto attuativo dell'Atto di Accordo, sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa e sarà esente dalle imposte ipotecarie e catastali.

- 2.5** Le Unità Immobiliari di cui al comma 2.1, opere di urbanizzazione, dovranno essere trasferite in proprietà al Comune libere da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, libere da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere reale.
- 2.6** Per quanto non esplicitamente pattuito al presente articolo 2 si rinvia alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita.

Articolo 3. Assenso alla delocalizzazione di aree di parcheggio pubblico per la urbanizzazione degli insediamenti (OU1).

- 3.1** Il Comune, anche dando attuazione a quanto previsto dall'articolo 8 della Convenzione e per le ragioni tutte di cui in premessa, presta il proprio assenso alla delocalizzazione delle aree di parcheggio pubblico attualmente esistenti all'interno del perimetro di pertinenza degli Stabilimenti OMIC, assentendo a che le stesse vengano allocate, per una quantità corrispondente a quella indicata dall'Allegato 1 al presente Atto di Accordo (così rideterminato lo standard di parcheggi pubblici), sulle Unità Immobiliari di cui all'Allegato 3 al presente Atto di Accordo, oggetto di trasferimento in proprietà del Comune per effetto di quanto previsto al precedente articolo 2.
- 3.2** Per effetto dell'assenso prestato dal Comune di cui al precedente comma 3.1, gli immobili in residua proprietà di Immobiliare, catastalmente censiti al foglio 31, particella 834 subalterni 3, 4 e 5, particella 210 subalterno 5,7,10, particella 436, particella 439, saranno liberi da ogni onere di cessione così come da ogni asservimento all'utilizzo quali aree di parcheggio pubblico, potranno essere utilizzati liberamente quali immobili in piena ed esclusiva proprietà, potranno subire le trasformazioni opportune al fine di attribuire loro la destinazione consentita dagli strumenti urbanistici tempo per tempo vigenti e dai titoli abilitativi edilizi previsti ai sensi di legge.
- 3.3** La destinazione urbanistica dello Stabilimento OMIC rimarrà quella prevista ai punti I.10 e I.11 della premessa (I) per tutta la sua estensione, ivi compresa la destinazione delle aree attualmente occupate da parcheggi pubblici per la urbanizzazione degli insediamenti.

Articolo 4 – Impegni assunti dal Comune di Casalgrande per l'attuazione del presente Accordo.

- 4.1** Per le ragioni di cui alla premessa dell'Atto di Accordo e in forza degli impegni assunti da

Immobiliare, il Comune di Casalgrande si impegna nei confronti delle società del Gruppo OMIC ad eseguire e ultimare a proprie spese **(Allegato 1b)** i lavori per la realizzazione di parcheggi pubblici per la urbanizzazione degli insediamenti.

- 4.2** All'esecuzione dei lavori di cui al precedente comma 4.1 il Comune darà luogo secondo le regole dell'arte e integralmente a propria cura e spese, provvedendo alla progettazione e all'affidamento dei lavori in conformità alle disposizioni del d.lgs. n.50/2016 smi e d.lgs n.36/2023.
- 4.3** L'efficacia dell'impegno assunto dal Comune ai sensi dei precedenti commi 4.1 e 4.2 è sottoposta alla condizione sospensiva, ai sensi degli articoli 1353 e seguenti codice civile, dell'intervenuto trasferimento, in favore del Comune, della proprietà delle Unità Immobiliari ai sensi del precedente articolo 2.
- 4.4** L'Intervento verrà eseguito su aree trasferite da Immobiliare nella proprietà del Comune, ovvero su aree già in proprietà del Comune. Le Parti regoleranno in sede tecnica le eventuali interferenze che dovessero insorgere in fase esecutiva.
- 4.5** Il Comune si impegna nei confronti di Immobiliare e di OMIC ad ultimare l'intervento **(Allegato 1b)** e a verificarne la regolare esecuzione entro e non oltre il termine di mesi 24 (ventiquattro) decorrente dalla data in cui si sarà perfezionato l'atto di trasferimento della proprietà di cui al comma 2.4 del precedente articolo 2.
- 4.7** Il Comune provvederà alla nomina e alla remunerazione del Direttore dei Lavori e dei Coordinatori per la sicurezza in fase di progettazione e in fase esecutiva.
- 4.8** Ultimati i lavori di esecuzione dell'Intervento, il Comune provvederà alla verifica di regolare esecuzione degli stessi ai sensi dell'articolo 102 del Codice dei Contratti. La verifica dovrà essere ultimata entro il termine di cui al precedente comma 4.5.
- 4.9** Il costo per l'esecuzione dell'Intervento sarà sostenuto integralmente dal Comune sì che né OMIC Impianti s.r.l né OMIC Immobiliare s.r.l andranno in ogni caso debentrici nei confronti del Comune di alcuna somma a titolo di corrispettivo per i lavori da questo eseguiti in conformità a quanto previsto dal presente articolo 4.
- 4.10** Il Comune si impegna a non alienare i beni immobili di cui al mappale n.762 del foglio n.31 e sue aree circostanti.

Articolo 5 - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo delle Unità Immobiliari e comunque degli immobili tutti oggetto del presente Atto di Accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica dei rispettivi danti causa relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dall'Atto di Accordo. Le Parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo 5 cesserà di avere luogo per

quelle obbligazioni dell'Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al Capo quarto del Titolo primo del codice civile.

Articolo 6 – Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi articoli. Le spese per la stipula dell'atto e la registrazione sono a carico del Comune.

Articolo 7 - Disposizione sulla privacy.

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

Articolo 8 – Clausola di rinvio

Il presente contratto è disciplinato per tutto quanto non è previsto nella presente scrittura, dalle norme del Codice Civile alle quali le parti rinviano.

Articolo 9 – Allegati.

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

Allegato 1a: planimetria dei parcheggi pubblici per gli Stabilimenti OMIC (stato autorizzato);

Allegato 1b: planimetria dei nuovi standard di parcheggio pubblico per gli Stabilimenti OMIC (stato di progetto);

Allegato 2: estratto catastale dell'area in oggetto;

Allegato 3: rilievo topografico dell'area in oggetto;

Allegato 4: planimetria della aree di cessione al Comune di Casalgrande (su base catastale);
Casalgrande, li

Comune di Casalgrande
Il Sindaco
(Giuseppe Daviddi)

OMIC Impianti s.r.l. e Immobiliare OMIC s.r.l.
L'Amministratore Unico
(Roberto Medici)

Comune di Casalgrande

Il Responsabile del Settore
“Lavori Pubblici e Patrimonio”
(arch. Salvatore D’Amico)