

ATTO DI ACCORDO

(ai sensi dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n.241 smi)

A valere tra

Il giorno, presso..... in Via.....
n. davanti a me Dott. Notaio
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile dicon
residenza in, sono comparsi:

- **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 13/09/1964, codice fiscale DVD GPP64P13B893V, del Responsabile del Settore "Pianificazione Territoriale" arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo MO il 1/07/1968, codice fiscale BRBGLN 68L01I462R, del Responsabile del Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio" arch. Salvatore D'Amico, nato a Messina ME il 25/05/1968, codice fiscale DMCSVT 68E25F158R, elettivamente domiciliati, per le cariche rispettivamente rivestite, presso la sede del Comune, che sottoscrivono il presente atto in virtù di deliberazione n._____ del _____ adottata dalla Giunta Comunale di Casalgrande, conservata agli atti del Comune, nel seguito indicato anche come "*Comune*", da una parte;

- **Valcarta S.r.l.**, con sede in Sassuolo Via Pedemontana n.15, capitale sociale Euro 85.855,64 (ottantacinquemilaottocentocinquantacinque/64€uro) iscritta nel Registro Imprese di Modena, codice fiscale 00885240366 e partita iva 00656310356, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione ed amministratore delegato Giacomini Luciano, nato a Sassuolo (Reggio Emilia) il 05/11/1969, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato dal vigente statuto sociale e dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 13/02/2025; in prosieguo dell'atto "*Soggetto attuatore*".

Le parti come sopra rappresentate (le "*Parti*") convengono e stipulano quanto segue:

Premesso:

1. che il Soggetto attuatore è proprietario di uno stabilimento già utilizzato come deposito industriale ceramico dalla società Gambini Group Spa che vi svolgeva

l'attività di deposito prodotto finito, sito nel Comune di Casalgrande (RE), località S.DONNINO in Via MULINO n.21/25 di circa mq.23.709 di superficie coperta, confinante con il fabbricato di cui oltre, strada vicinale, Strada Comunale Via Mulino; censito nel Catasto Fabbricati di Casalgrande Foglio n.2 con i seguenti dati:

mappale n.85 (parte) - Via MULINO n.21/25 piano T-1 - categoria D/1,sub n.6 , R.C. Euro 115.963,56

mappale n.85 - Via MULINO n. 21/25 piano copertura - categoria D/1,sub 5 R.C. Euro 4.102,00 (fotovoltaico);

il tutto meglio identificato e specificato nella planimetria in allegato 1 di seguito indicato come "*Fabbricato 1*".

2. che il Soggetto attuatore stesso è proprietario di un immobile di seguito indicato come "*Fabbricato 2*":

mappale n.85 (parte) – Via MULINO n.21-25 palazzina uffici – sub 6 – nel fabbricato in cui insiste il mappale 85 sub 3;

mappale n.85- Via MULINO n.21/25 piano 1° categoria A/3,sub 3 R.C. Euro 312,46;

Il tutto come meglio identificato e specificato nella planimetria in allegato 1;

3. che è intenzione del Soggetto attuatore dar corso dapprima ad una riconversione funzionale del Fabbricato 1, convertendolo alla funzione commerciale rendendolo idoneo all'insediamento di attività attinenti il trasporto, il magazzino e la custodia di merci, ovvero "logistica" (o business logistics) con rigorosa esclusione di attività:

- a) generatrici di forti flussi di mezzi pesanti;
- b) di grandi volumi (o *bulk logistics*).

L'insediamento di questa specifica attività di logistica e magazzinaggio, operante a supporto del settore dei trasporti e del commercio, è possibile a seguito delle risultanze dello studio di sostenibilità riferito alla "componente mobilità", redatto appositamente ai sensi dell'art.21.12 comma 4 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dalla società TRM GROUP S.r.l. con sede in Via Giuseppe Ferrari n. 39 – Monza, e elaborati di progetto di TRM GROUP s.r.l./Geom. Verdi Maurizio con sede in Casalgrande (RE) Via Statutaria 343/a, in allegato 2 alla presente e già agli atti dell'amministrazione nell'ambito della SCIA di cui all'art. 2 che segue , il quale quantifica l'incremento del traffico pesante, indotto dalla nuova attività rispetto ai flussi attuali, nell' un per cento in considerazione delle specifiche caratteristiche organizzative del ciclo produttivo dell'azienda insedianda indicata all'art. 3 che segue e che, detto maggior flusso, è regolarmente e costantemente distribuito nell'arco delle ventiquattro ore e, soprattutto, non prevede picchi incrementali in particolari fasce orarie;

4. che, per le ragioni di cui al punto precedente, le trasformazioni dell'uso e le connesse trasformazioni edilizie, di cui trattasi, rientrano nella fattispecie delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Casalgrande;
5. che il Comune di Casalgrande si riserva di verificare nel tempo che le modalità di afflusso e deflusso dei mezzi dell'attività insedianda corrispondano a quanto precisato nello studio sul traffico;
6. che le Parti, tenuto conto che il regime autorizzatorio delle modifiche che saranno apportate all'Immobile fabbricato 1 di cui in premessa è legittimamente rappresentato dalla SCIA di cui al seguente art. 2, hanno ritenuto necessario regolamentare tramite il presente Accordo gli obblighi che assume in proprio il solo Soggetto attuatore ai fini compensativi del suindicato lieve incremento di traffico atteso.

Tutto ciò premesso e considerato, IL COMUNE DI CASALGRANDE e la Società VALCARTA S.R.L., come rappresentati, convengono e stipulano quanto segue:

Art.1. Contenuti dell'Accordo.

Le premesse e gli allegati debbono ritenersi parte integrante del presente accordo ("Accordo"), così come l'elaborato tecnico allegato alla delibera della Giunta n.....del

Art.2. Presupposti dell'Accordo.

Le Parti danno atto che gli interventi oggetto del presente Accordo sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA del 17/05/2025 Prot.gen.n 10120. presentata ai sensi dell'art.13-14 Legge Regionale n.15/2013 smi (gli "Interventi"). Oltre all'onerosità ordinaria degli Interventi, che sarà specificamente determinata dai singoli titoli edilizi, il presente Accordo prevede un contributo di sostenibilità determinato dalle Parti in Euro 150.000,00 (centocinquantomila/00) a carico esclusivo di VALCARTA S.R.L.. Tale contributo viene determinato in via forfettaria e non potrà essere oggetto di revisioni o integrazioni. Ai fini della corresponsione del suddetto contributo, il Soggetto attuatore dà la propria disponibilità a realizzare un'opera pubblica, in conformità alle disposizioni del D.Lgs n.36/2023 smi, per un importo pari a Euro 150.000,00 (centocinquantomila/00) nell'ambito del territorio comunale di Casalgrande. La tipologia dell'opera pubblica in oggetto verrà stabilita e comunicata dal Settore "Lavori Pubblici e Patrimonio". In alternativa procederà alla realizzazione dell'opera pubblica l'Amministrazione Comunale e il Soggetto attuatore procederà al rimborso del relativo costo entro i limiti massimi di spesa sopra indicati, da intendersi al netto dell'IVA.

Art.3. Descrizione degli Interventi.

Con particolare riferimento alle destinazioni d'uso finali, nonché alla sistemazione delle aree cortilive, si precisa che sia i progetti, sia l'attività che verrà insediata, nonché l'esecuzione degli Interventi che s'intendono porre in attuazione, come descritto al punto 3 delle premesse, sono e saranno conformi alle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e sono volti al perseguimento dei seguenti obiettivi: quanto al fabbricato risultante posto in fregio alla S.P. n.51 ,Via mulino e Via casa secchia è destinato ad "Ambiti specializzati per attività produttive Consolidate" (art.21.12 n.t.a del Regolamento Urbanistico Edilizio RUE vigente), inoltre la porzione di lotto direttamente attestata sulla via casa secchia in parte classificata dal PSC a Fascia di rispetto a elettrodotti art.8.9 n.t.a del Piano Strutturale Comunale PSC vigente è attualmente configurata per dare l'accesso all'immobile, per la sosta delle vetture e per una fascia di verde a corredo del parcheggio, prevede:

- la riconversione totale dello stabilimento per trasformarlo in attività di deposito, magazzinaggio, spedizione e logistica ("Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazione") -come già specificato in premessa, prevedendo anche la costruzione di due rampe per carico e scarico merci. L'immobile verrà successivamente condotto in locazione da Bricoman Italia srl, società con unico Socio, con sede in Rozzano (MI), Via G. Marconi n.24, capitale sociale Euro 65.000.000 i.v.a, Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano 05602670969, REA MI – 1833919, in virtù di stipulando contratto che svolgerà e gestirà, in parte direttamente e in parte avvalendosi della collaborazione di aziende specializzate nella gestione e movimentazione della merce, l'attività di deposito, magazzinaggio spedizione e logistica, come già precisato nel presente Accordo, a servizio dei propri punti vendita, di quelli del gruppo o di consociate o partner, nonché per la consegna differita ai clienti di prodotti oggetto di particolari ordini anche effettuati con modalità riferibili al cosiddetto "e-commerce";
- che con riferimento al vigente Protocollo di Legalità della Provincia di Reggio Emilia, gli Interventi di sistemazione relativi alle dotazioni per le opere di trasformazione del Fabbricato 1 e 2 non si collocano all'interno del "range" maggiore Euro 70.000,00 (eurosettantamila/00).

Art.4. Garanzie occupazionali.

Il Soggetto attuatore dichiara che gli Interventi e l'attività insedianda di cui al presente Accordo sono tali da proporre nuove occasioni di occupazione sul territorio.

Art.5. Oneri a carico del Soggetto attuatore.

Il Soggetto attuatore, in esecuzione del presente Accordo e sul presupposto dell'esito positivo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività SCIA presentata al Prot.gen.n.10120 del 17/05/2025, si impegna a versare l'importo di Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) da riferire al progetto esecutivo dell'opera pubblica proposta e approvata dall'Amministrazione Comunale quale contributo di sostenibilità. Il Soggetto attuatore s'impegna ad assolvere all'obbligo per l'intero contributo di sostenibilità contestualmente alla stipula del presente Accordo, all'atto di approvazione della S.C.I.A. Prot.gen.n. 10120 del 17/05/2025.

Art.6. Validità dell'Accordo.

La validità del presente Accordo è di 5 (cinque) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto.

Art.7. Condizione risolutiva.

L'efficacia del presente Accordo è risolutivamente condizionata alla attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del vigente D.Lgs. n.159 del 6/09/2011 e al vigente "Protocollo di Legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dell'edilizia privata e dell'urbanistica -Provincia di Reggio Emilia" (sottoscritto il 22 giugno 2016 tra la Provincia di Reggio E. e Comuni) nonché alla attestazione della insussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi della società stipulante. Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive, si procederà alla revoca del presente Accordo. Per quanto riguarda ai titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.32 della Legge Regionale n.18/2016 e al vigente "Protocollo di Legalità - Provincia di 'Reggio Emilia' l'efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n.380/201 smi e Legge Regionale n.15/2013 smi) è condizionata dall' attestazione della insussistenza di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all' articolo 67 del vigente D.Lgs. n.159/2011 smi. Nel caso in cui il Soggetto attuatore del Accordo si avvalga della facoltà di autodichiarare in ordine al possesso dei requisiti di cui all'art.67 del D.lgs. n.159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all'annullamento del titolo edilizio e relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n.445/2000 smi).

Art.8. Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove il Soggetto attuatore non adempia anche ad una soltanto delle obbligazioni

assunte con il presente Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, ai sensi dell'articolo 2932 codice civile, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Resta inteso tra le Parti che gli impegni di cui al presente Accordo vengono assunti dal Soggetto attuatore in proprio e non sono trasmissibili o cedibili.

Art.9. Controversie.

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione del presente Accordo, di cui non fosse possibile la risoluzione amichevole, verranno sottoposte al giudizio del Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna. Gli oneri conseguenti sono a carico della parte soccombente, salva diversa determinazione del Tribunale Amministrativo.

Art.10. Riferimenti normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art 11 della legge 241/1990 e successive modifiche e integrazioni nonché in quanto compatibili i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art.11. Privacy.

Ai sensi degli artt. 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 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'art.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.

Art.12. Registrazione, spese e oneri fiscali.

Il presente atto verrà stipulato davanti al Notaio di fiducia delle Parti di approvazione del presente Accordo.

Le spese sono a carico del Soggetto attuatore.

Allegati:

- 1) Planimetria con identificazione del Fabbricato 1 e del Fabbricato 2;
- 2) studio di sostenibilità riferito alla “componente mobilità”;
- 3) Estratto catastale dell'area in oggetto.

VALCARTA S.R.L.
(.....)

Comune di Casalgrande
Il Sindaco
(Giuseppe Daviddi)

Comune di Casalgrande
Il responsabile del Settore
“Pianificazione Territoriale”
(arch. Giuliano Barbieri)

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