

ATTO DI ACCORDO

(AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE 07.08.1990 N 241 SMI)

A valere tra

Comune di Casalgrande, con sede in Casalgrande (RE) alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Sindaco Alberto Vaccari, nato a Sassuolo (MO) il 18 dicembre 1969, e del responsabile del 3° Settore Pianificazione Territoriale arch. Giuliano Barbieri, nato a Sassuolo (Mo) il 1 luglio 1968, entrambi elettivamente domiciliati per la carica rispettivamente rivestita 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"

e

Ceramica Flaminia S.r.l., con sede legale in Casalgrande (RE) alla via Statale 467 al civico n. 47, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese 00908870363, agente in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. Graziano Anceschi, nato a Casalgrande (RE) il 3 aprile 1954, domiciliato per la carica presso la sede sociale, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto, nel seguito indicata anche come "Flaminia",

Premesso che:

- 1.** mediante atto in data 3/08/2006 prot.n.14661 - cat n.06/03/11/7, il Comune ha dato comunicazione alla Ceramica Flaminia, ai sensi dell'articolo 7 della legge 7/08/1990 n.241, dell'avvio di procedimento volto a valutare la sussistenza dei presupposti per la applicazione di provvedimento sanzionatorio in relazione alla destinazione d'uso impresa della Ceramica Flaminia al fabbricato industriale sito in Casalgrande, Strada Provinciale n. 467 al civico n. 47;
- 2.** la comunicazione di cui al sopraesteso punto 1 ha evidenziato i seguenti presupposti di fatto del disposto avvio di procedimento: *"Vista la segnalazione pervenuta in data 14.07.2006 prot.n. 13440: Visto il rapporto del sopralluogo*

eseguito dalla Polizia Municipale in data 26.07.2006, in via Strada Provinciale 467 n. 47, presso l'area occupata dalla Ditta Nuova Ceramica Flaminia s.r.l. (identificata catastalmente al foglio 19 mappali n. 290, 291, 326); Visto il decreto Rep. n. 11344/06 del 12.04.06 con il quale si dispone il trasferimento del complesso industriale sito in Strada Provinciale 467 n. 47 a favore della società Nuova Ceramica Flaminia s.r.l. con sede a Fiorano Modenese in via Crociale n. 9; Visto che il P.R.G. vigente classificata l'area come "Zona di trasformazione ZT.10 Boglioni - ex Ceramica Monital" (artt. 73 -74 -75 -76 delle N.T.A. e scheda d'assetto urbanistico ZT.10) per la quale è prevista la possibilità di modificare la destinazione d'uso esistente soltanto previa approvazione di un piano attuativo e di un progetto urbanistico convenzionato; Visto che l'art. 74 della N.T.A. del P.R.G. vigente e adottato dispone che, in assenza di piano attuativo sono ammessi sul patrimonio edilizio esistente soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria, restauro scientifico e risanamento conservativo escludendo espressamente il cambio d'uso per gli immobili oggetto di trasformazione previa demolizione; Considerato che la destinazione d'uso in atto sull'immobile è quella di industria ceramica, come risulta dai titoli abilitativi rilasciati; Visto che l'immobile risulta attualmente utilizzato dalla società proprietaria Nuova Ceramica Flaminia s.r.l. come magazzino a servizio di attività di commercio materiale ceramico: Ritenuto di avviare il procedimento relativo; Si comunica che questa Amministrazione ha avviato il Procedimento Amministrativo per lo svolgimento di accertamenti finalizzati a verificare la conformità dell'attività attualmente in corso nell'immobile agli strumenti urbanistici vigenti e alla normativa in materia di insediamento ed esercizio delle attività produttive nonché per la verifica in ordine alla sussistenza dei presupposti di applicazione di eventuali provvedimenti sanzionatori.....";

3. con atto in data 14/09/2006 a firma dell'Avv. Giuseppe Bursi, la Ceramica Flaminia ha rassegnato memoria ai sensi dell'articolo 10 della legge 7/08/1990 n.241, in relazione all'oggetto del procedimento avviato con la comunicazione di cui al

sopraesteso punto 1, memoria il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto;

4. con ordinanza n.6 in data 15 gennaio 2007 prot.n.730, notificata in data 22 gennaio 2007, il cui contenuto deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, il Responsabile del 2° Settore "Urbanistica ed Edilizia Privata" del Comune ha ingiunto alla Ceramica Flaminia *"di rimuovere, entro il termine di giorni 120 (centoventi) decorrente dalla data di notificazione del provvedimento, l'intervento e le opere di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo ... cessando l'utilizzo degli immobili censiti al foglio 19 mappali 290, 291 e 361 del Comune di Casalgrande ... per la commercializzazione e il deposito di materiali ceramici, ripristinando integralmente la destinazione d'uso preesistente ... ripristinando l'integrale conformità del manufatto agli strumenti urbanistico - edilizi ..."*.
5. avverso l'ordinanza n.6 in data 15 gennaio 2007, non condividendone il contenuto, la Ceramica Flaminia ha proposto impugnativa avanti il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, Sezione Staccata di Parma, mediante ricorso notificato in data 21 marzo 2007, ricorso da aversi qui per integralmente trascritto e richiamato a costituire parte integrante del presente atto di accordo;
6. il ricorso è stato iscritto nel termine e ha assunto il n.104/2007 di Registro Generale;
7. in data 16 marzo 2009 il Comune si è costituito nel giudizio di cui al precedente punto 6 depositando controricorso da aversi qui per integralmente trascritto e richiamato a costituire parte integrante del presente atto di accordo;
8. con sentenza n.162/2009 pronunciata in data 7-28 aprile 2009, il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna ha respinto il ricorso n.104/2007 R.G. proposto dalla Ceramica Flaminia, compensando le spese di lite;
9. la Ceramica Flaminia ha proposto appello avanti il Consiglio di Stato avverso la sentenza n.162/2009 mediante ricorso notificato in data 31 ottobre 2009, ricorso da

aversi qui per integralmente trascritto e richiamato a costituire parte integrante del presente atto di accordo;

10. il ricorso in grado di appello è stato iscritto nel termine e ha assunto il n.9545/2009 di Registro Generale;
11. in data 11 dicembre 2009 il Comune si è costituito nel giudizio di appello di cui al precedente punto 10. depositando controricorso da aversi qui per integralmente trascritto e richiamato a costituire parte integrante del presente atto di accordo;
12. con atto depositato in data 27 maggio 2015 la Ceramica Flaminia ha confermato l'interesse alla impugnazione e ha chiesto fissarsi udienza per la discussione;
13. il giudizio di cui al precedente punto 10. è attualmente pendente, in attesa di fissazione dell'udienza per la discussione;

Dato atto che:

14. con deliberazione di Consiglio Comunale n.35 in data 13 aprile 2015 il Comune di Casalgrande ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
15. con deliberazione di Consiglio Comunale n.36 in data 13 aprile 2015 il Comune di Casalgrande ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
16. il comparto della "*Zona di Trasformazione ZT10 Boglioni – Ex Ceramica Monital*" del PRG vigente, all'interno del quale è ubicato l'immobile in proprietà di Flaminia, è classificato dal PSC adottato tra gli "*Ambiti Urbani di riqualificazione (R)*" di cui all'articolo 6.3 delle Norme di Attuazione, in particolare all'interno dell'ambito "R.4", assoggettandolo alla seguente disciplina generale di riferimento per l'inserimento in POC: "*superficie territoriale ST = 33.365 mq ... Destinazioni funzionali: Residenza, funzioni terziarie, commerciali e funzioni di servizio. Capacità insediativa: Alloggi stimati sub a) = 70, Alloggi stimati sub b) = 17 (in accordo agli impegni relativi alla sottoscrizione dell'atto di accordo del 6/05/2009, rep. n. 9107 – DCC n. 9 del 6/02/2009. Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità: Creazione di una micro polarità urbana, riqualificazione fronte stradale principale, edilizia residenziale sociale nella misura prevista dall'art. 6.13 delle Norme Prestazioni di qualità ambientale come da art. 6.15 delle Norme. Modalità*

di attuazione: Attuazione mediante PUA previo inserimento nel POC. Elementi di attenzione: Vicinanza a strutture insediative storiche, piste ciclabili di progetto, assi della riqualificazione diffusa";

Dato altresì atto che:

- 17.** con ordinanza n.14 in data 28 maggio 2015 avente ad oggetto "*bonifica delle coperture di cemento-amianto*", notificata alla Ceramica Flaminia in data 29 maggio 2015, il Sindaco del Comune di Casalgrande ha ordinato alla Ceramica Flaminia di provvedere, entro il termine di mesi 18 dalla notifica del provvedimento, "*a proprie cure e spese, alla bonifica delle coperture esterne in amianto del fabbricato sito a Casalgrande, in Via Statale 47 (identificato catastalmente la foglio n. 19 al mappale n. 290 – 291 – 326) con le modalità previste dalle normative vigenti in materia ambientale ed edilizia*";
- 18.** l'ordinanza di cui al precedente punto 17. motiva: "*vista la comunicazione del Servizio Sanitario Regionale – Servizio di igiene Pubblica "Area Territoriale Sud, sede di Scandiano" pervenuta in data 28/04/2015 ns. prot. n. 6942, con la quale si esprime parere sulla Valutazione dello stato di conservazione della copertura in amianto dell'immobile sito a Casalgrande in via Statale 47 catastalmente censito al NCEU foglio n.19 al mappale n.290-291-326 (sito n. 44 del censimento); atteso che detto parere, confermando il punteggio "scadente" vicino al "pessimo" alle coperture analizzate, indica come indispensabile l'emissione, da parte del Sindaco di un provvedimento amministrativo che obblighi la proprietà alla bonifica delle medesime coperture in amianto ... Rilevato che il fabbricato in oggetto è collocato nelle vicinanze di un ambito urbano consolidato con un tessuto ad alta densità residenziale (ambito circostante ricadente in zona territoriale omogenea B, sottozona B1 – art. 62 nta di P.R.G. vigente). Considerato la situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità dovuta allo scadente stato di conservazione della copertura del fabbricato in oggetto ... Ritenuto, a tutela della salute pubblica, necessario ordinare la bonifica di tutte le coperture in cemento amianto nell'immobile Via Statale n.47 (catastalmente identificato foglio n. 19 al mappale*

n.290-291-326), assegnando un termine massimo di 1,5 anni per il completamento dei lavori di bonifica delle coperture esterne";

Considerato che

19. il Comune e la Ceramica Flaminia hanno da tempo avviato un percorso di dialogo e confronto funzionale a verificare la possibilità di individuare soluzioni condivise per definire il contenzioso in atto e attingere gli obiettivi di pubblico interesse sottesi all'azione amministrativa;
20. sin dal ricevimento dell'ordinanza di cui al sopraesteso punto 4, la Ceramica Flaminia ha evidenziato al Comune la oggettiva impossibilità di reperire sul territorio del Comune di Casalgrande una struttura che, per dimensioni (sia dell'area coperta che dell'area cortiliva pertinenziale) e destinazione urbanistica, sia idonea ad ospitare l'attività attualmente insediata all'interno dell'immobile censito al foglio n.19 mappali n.290, 291 e 326 (nel seguito, per brevità, indicato anche come "Immobile");
21. la Ceramica Flaminia ha ribadito la propria volontà di dare attuazione alle previsioni urbanistiche definite per l'Immobile dal PRG per la "Zona di trasformazione ZT10 Boglioni – Ex Ceramica Monital" nonché, una volta che saranno approvate, alle previsioni strategiche definite dal PSC per l'ambito di Riqualficazione Urbana "R.4" evidenziando nel contempo come, in considerazione di quanto esposto al sopraesteso punto 20, l'esecuzione immediata dell'ordinanza di cui al sopraesteso punto 4 comporterebbe per la Ceramica Flaminia la necessità di trasferire la propria attività e i dipendenti in essa occupati su area territoriale diversa dal Comune di Casalgrande, con necessità di onerosi investimenti che, assorbendo risorse finanziarie, allontanerebbero ulteriormente le prospettive di effettiva trasformazione della "ZT10" in conformità alla disciplina urbanistica e renderebbero estremamente difficoltoso il percorso di bonifica prefigurato dall'ordinanza di cui ai precedenti punti 17 e 18;
22. la Ceramica Flaminia ha proposto al Comune di definire concordemente un orizzonte temporale congruo entro il quale dare attuazione alle previsioni

urbanistiche che disciplinano la "ZT10" e disciplineranno l'Ambito "R.4", dichiarando nel contempo la propria volontà di obbligarsi a non ripristinare qualsivoglia funzione produttiva all'interno dell'Immobile e a provvedere alla bonifica di cui ai sopraestesi punti 17 e 18 entro il termine indicato dall'ordinanza 28 maggio 2015;

Ritenuto da parte del Comune che

23. è oggettiva la difficoltà attuale di reperire, sul territorio del Comune di Casalgrande, edifici idonei alla rilocalizzazione e all'insediamento delle attività svolte dalla Ceramica Flaminia all'interno dell'Immobile oggetto dell'ordinanza di cui al sopraesteso punto 4., fermo restando che la Ceramica Flaminia e il Comune hanno collaborato e collaboreranno in futuro al fine di individuare un'area alternativa idonea a detta rilocalizzazione;
24. l'esecuzione d'ufficio dell'ordinanza di cui al sopraesteso punto 4, in disparte ogni considerazione in ordine al fatto che la stessa sia attualmente sub iudice, potrebbe determinare negative ricadute sotto il profilo delle esigenze della attività di impresa, di tutela della occupazione del personale impiegato e in ultima analisi, sull'assetto socio economico del territorio di Casalgrande;
25. l'attività svolta attualmente all'interno dell'Immobile, pur se afferente destinazioni d'uso non coerenti con quelle previste dallo strumento urbanistico vigente e insediata in assenza del necessario strumento urbanistico attuativo, non determina alcuna rilevante immissione di inquinanti nell'ambiente né emissioni acustiche significative;
26. sussista prioritario interesse pubblico (in assenza, nel concreto, per stratificate ragioni di carattere economico finanziario, della possibilità di utilizzare effettivamente le esistenti previsioni normative che attribuiscono agli enti territoriali il potere di dare attuazione coattiva alle previsioni urbanistiche volte alla riqualificazione e rigenerazione del territorio) alla definizione di un accordo commerciale, contenente l'assunzione di specifici obblighi da parte del soggetto privato, volta a preconstituire le condizioni giuridiche e tecniche:

- 26.a** per la rimozione, entro un orizzonte temporale definito, dei fabbricati insistenti nel comparto "ZT10/a" – "R.4";
- 26.b** per la attuazione delle previsioni urbanistiche sia vigenti che in corso di approvazione di cui ai sopraestesi punti da 14 a 16;
- 26.c** per la definizione di un'adeguata programmazione, nell'ambito del Piano Operativo Comunale (POC) di prossima formazione, della attività urbanistica e edilizia da svolgersi in sito;
- 26.d** per la dismissione di ogni attività all'interno dell'Immobile nell'ambito di un percorso concordato e lineare che eviti ricadute sotto i profili occupazionali e dei riflessi socio economici sul territorio;
- 26.e** per la concreta attuazione della bonifica della copertura in cemento-amianto di cui all'ordinanza n.14 del 28 maggio 2015;
- 27.** l'interesse pubblico a che si determinino le condizioni di cui al precedente punto 26. sia in assoluto prevalente rispetto all'interesse alla mera cessazione di una attività quale quella attualmente insediata, che non determina significativi aumenti di carico urbanistico e ambientale;
- 28.** debba in ogni caso trovare adeguata considerazione la peculiarità della situazione in esame, tale da connotare di eccezionalità la soluzione ipostatizzata nel presente atto di accordo in relazione al percorso urbanistico intrapreso dal Comune per la definizione del nuovo Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUE);

Dato atto che

- 29.** all'esito di adeguato confronto nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7 agosto 1990 n.241, il Comune e la Ceramica Flaminia hanno concordemente definito le condizioni per la conclusione, ai sensi dell'articolo 11 della legge 7/08/1990 n.241, di accordo a carattere convenzionale nei termini tutti di cui al presente atto;

**TANTO PREMESSO, TRA IL COMUNE DI CASALGRANDE, DA UNA PARTE
E FLAMINIA DALL'ALTRA PARTE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 DELLA
LEGGE 07.08.1990 N. 241,**

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A – Conferma delle premesse. Natura e funzione dell'atto di accordo.

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

A.2 Il presente Atto di Accordo, ai sensi dell'articolo 11 comma 1 della legge 7 agosto 1990 n.241, sostituisce ad ogni effetto il provvedimento di revoca dell'ordinanza n.6 in data 15 gennaio 2007 di cui al punto 4 della sopraestesa premessa e ne produce gli effetti, in ragione delle motivazioni esposte nella sopraestesa premessa. Conseguentemente, con la stipula dell'Atto di Accordo, l'ordinanza n.6 in data 15 gennaio 2007 è ad ogni effetto revocata e sostituita da quanto previsto dal presente Atto di Accordo.

Articolo B - Divieto di ripristino di attività industriale. Rinuncia all'utilizzo per determinate destinazioni d'uso. Cessazione delle attività e obbligo di demolizione di fabbricati. Obbligo di bonifica delle coperture in cemento-amianto.

B.1 la Ceramica Flaminia si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a mai più riattivare o ripristinare attività produttive a carattere industriale o artigianale, afferenti qualsivoglia genere merceologico, all'interno degli Immobili di cui al successivo comma B.2 del presente articolo B., rinunciando altresì, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo nella proprietà degli Immobili, con la sottoscrizione del presente atto di accordo, ad utilizzare i medesimi immobili per ogni e qualsiasi attività produttiva a carattere industriale o artigianale.

B.2 gli Immobili ai quali si riferisce l'obbligo di cui al precedente comma B.1 sono costituiti dalla totalità degli immobili considerati dall'ordinanza di cui al punto 4. della sopraestesa premessa, siti in Casalgrande località Boglioni alla ex Strada

Statale 467 al civico n.47, in proprietà della Ceramica Flaminia, censiti come segue al Catasto dei fabbricati del Comune di Casalgrande:

fg n.19 mapp n.290

fg n.19 mapp n.291

fg n.19 mapp n.326.

B.3 la Ceramica Flaminia si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, a cessare, entro il termine di cui al successivo comma B.5, ogni e qualsiasi attività commerciale all'interno degli Immobili di cui al precedente comma B.2, rinunciando altresì, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente atto di accordo, ad utilizzare i medesimi Immobili, nel periodo successivo a detta cessazione, per qualsiasi attività commerciale.

B.4 la Ceramica Flaminia si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, alla completa e integrale demolizione, entro il termine di cui al successivo comma B.5, della totalità dei fabbricati insistenti negli Immobili di cui al comma B.2 del presente articolo B. La Ceramica Flaminia si obbliga altresì alla rimozione dall'area predetta dei materiali di risulta dalla demolizione, impegnandosi a riutilizzarli, ove sia possibile, in conformità alla vigente disciplina normativa, ovvero a smaltirli in siti autorizzati e comunque in conformità alle vigenti disposizioni normative e regolamentari, eseguendo la bonifica dell'area da ogni materiale qualificabile come rifiuto che fosse eventualmente presente in loco, il tutto con particolare ma non esclusivo riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152. Resta inteso che l'obbligazione assunta da Flaminia di cui al presente comma B.4 non ha a oggetto il sottosuolo dell'area in esame, la cui bonifica, ove necessaria, sarà disciplinata in sede di attuazione del PUA per la sua trasformazione.

B.5 la cessazione delle attività di cui al sopraesteso comma B.3 nonché la demolizione e la rimozione dei materiali di risulta di cui al precedente comma B.4 dovranno

essere attuate e concluse entro il giorno 31 dicembre 2030 (trentuno dicembre duemilatrenta).

B.6 una volta completate la cessazione e la demolizione di cui ai sopraestesi comma B.3 e B.4, la Ceramica Flaminia provvederà a darne comunicazione, mediante atto scritto, al Comune. Il Comune darà corso tempestivamente alle opportune verifiche in ordine all'effettivo adempimento delle obbligazioni di cui ai sopraestesi comma B.3 e B.4 e, in caso di esito positivo, nel darà comunicazione alla Ceramica Flaminia, provvedendo allo svincolo e alla restituzione della garanzia fidejussoria di cui al successivo articolo I. Le operazioni di verifica dovranno concludersi entro il termine di 90 (novanta) giorni decorrente dalla comunicazione di cui al presente comma B.6. Decorso il termine predetto, in assenza di comunicazioni da parte del Comune, la verifica si considererà effettuata con esito positivo e la Ceramica Flaminia avrà titolo per ottenere la restituzione della fidejussione di cui al successivo articolo I.

B.7 la Ceramica Flaminia prende atto dell'ordinanza n.14 in data 28 maggio 2015 di cui al punto 17 della sopraestesa premessa, dichiara di accettarne ad ogni effetto il contenuto, rinuncia ad ogni e qualsiasi azione per impugnativa della stessa e si obbliga con la sottoscrizione del presente atto a darvi puntuale ed integrale adempimento entro il termine nella stessa indicato. L'adempimento delle obbligazioni di cui al presente comma B.7, al pari di quelle assunte della Ceramica Flaminia ai comma precedenti, é garantito dalla fidejussione di cui al successivo articolo I;

Articolo C - Impegni inerenti la pianificazione urbanistica.

C.1 la Ceramica Flaminia si impegna nei confronti del Comune, con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo, mediante obbligazione che verrà trasferita ai propri aventi causa e sarà in ogni caso a questi opponibile, a dare corso a tutti gli approfondimenti e verifiche necessari e opportuni, anche ricercando l'ausilio di partners commerciali competitivi, al fine di accertare la sussistenza dei presupposti di sostenibilità per dare attuazione alle previsioni urbanistiche riferite alla

riqualificazione e rigenerazione degli Immobili contenuti nel PRG e che saranno poste dal PSC una volta che quest'ultimo strumento venga approvato.

La Ceramica Flaminia si impegna a dare attuazione a quanto previsto dal presente comma C.1 in costante interrelazione dialettica con il Comune, impegnandosi ad operare in buona fede e con spirito di leale collaborazione al fine di esperire ogni utile tentativo per coltivare e sviluppare le opportunità di riqualificazione dell'area che dovessero tempo per tempo presentarsi.

C.2 Il Comune conferma e ribadisce il prioritario interesse pubblico alla riqualificazione della "ZT10/a" – "R.4", impegnandosi a valutare celermente e con tempestività l'inserimento dell'intervento in PPA o, una volta che sia stato predisposto, in POC.

Articolo D – Dichiarazione di intervenuta transazione del contenzioso giudiziale in essere.

D.1 la Ceramica Flaminia dichiara di accettare quanto previsto dal presente Atto di Accordo a titolo di transazione e novazione di ogni sua pretesa comunque traente titolo dagli atti e dai fatti di cui alla premessa del presente Atto di Accordo, anche se a oggi non azionata, non menzionata e non nota alle parti, nulla escluso ed eccettuato, dichiarando altresì di null'altro avere a pretendere dal Comune di Casalgrande, dai suoi Amministratori e dai suoi Funzionari, oltre a quanto esplicitamente previsto dal presente Atto di Accordo, per qualsivoglia titolo o ragione in relazione ai fatti e agli atti di cui alla premessa del presente Atto di Accordo, rinunciando conseguentemente ad ogni e qualsiasi azione da essi dipendente o ad essi connessa. Flaminia si dichiara pertanto integralmente tacitata e soddisfatta in ogni sua ragione sia nei confronti del Comune di Casalgrande sia nei confronti dei suoi Amministratori e dei suoi Funzionari per i titoli di cui al presente comma D1.

D.2 Il Comune dichiara di avere con il presente atto definito in via transattiva ogni controversia con la Ceramica Flaminia traente titolo dagli atti e dai fatti di cui alla premessa del presente Atto di Accordo e dichiara conseguentemente di null'altro

avere a pretendere dalla Ceramica Flaminia oltre a quanto esplicitamente previsto dal presente Atto di Accordo per qualsiasi ragione o causa, azione od omissione, dichiarazione o rappresentazione comunque connessa agli atti e ai fatti richiamati dal presente Atto di Accordo, dichiarando di rinunciare ad ogni e qualsiasi azione nei confronti della Ceramica Flaminia traente titolo da atti posti in essere o da fatti verificatisi o da omissioni concretatesi in data anteriore alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo e al suo contenuto riferiti, anche se ad oggi non menzionati e non noti alle parti, nulla escluso o eccettuato, con la sola eccezione delle azioni traenti titolo dal presente Atto di Accordo.

D.3 Il Comune e la Ceramica Flaminia dichiarano che, per effetto di quanto previsto dal presente Atto di Accordo, è venuto meno l'interesse alla decisione del giudizio amministrativo pendente tra loro avanti il Consiglio di Stato di cui ai punti da 9 a 18 della sopraestesa premessa del presente Atto di Accordo. Le spese del giudizio saranno compensate tra le parti. Il Comune dichiara altresì che, per effetto, di quanto previsto dal presente Atto di Accordo, sono venuti meno i presupposti per portare ad attuazione la sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale di cui al punto 8 della sopraestesa premessa.

Il Comune e la Ceramica Flaminia danno atto e dichiarano che i rispettivi difensori in giudizio hanno sottoscritto separato atto per rinuncia alla solidarietà di cui all'articolo 13 comma 8 della Legge di Riforma Forense del 31 dicembre 2012 n.247 in relazione alla presente transazione.

D.4 Il Comune e la Ceramica Flaminia dichiarano di avere con il presente atto definito in via transattiva ogni e qualsiasi controversia tra loro insorta o insorgenda e di null'altro avere a pretendere l'una dall'altra con riferimento a atti posti in essere o a fatti verificatisi anteriormente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo inerenti l'oggetto del medesimo Atto di Accordo e con la sola eccezione di quanto esplicitamente previsto dallo stesso Atto di Accordo.

Articolo E - Conseguenze dell'inadempimento. Oneri di inserimento di clausole.

E.1 Laddove la Ceramica Flaminia o i suoi aventi causa, non adempiano anche a una soltanto delle obbligazioni di cui all'articolo B nel termine per essi previsto, 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 dell'inadempiente o degli inadempienti alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno e quanto previsto dal successivo articolo H.

E.2 All'atto del primo trasferimento, ad opera della Ceramica Flaminia, della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al comma B.2 del sopraesteso articolo B o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente Atto di Accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte. L'obbligazione di cui al presente comma E.2 si estinguerà contestualmente alla estinzione per avvenuto adempimento della totalità delle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo B.

Articolo F - Successione nei rapporti giuridici.

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

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo F cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estingueranno in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Articolo G - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo E, dovrà essere comunicato dalla Ceramica Flaminia o dai

terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro 30 giorni dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'onere di cui al presente punto G si estinguerà contestualmente alla cessazione dell'efficacia delle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo F.

Articolo H – Clausola penale.

Nell'ipotesi in cui la Ceramica Flaminia non adempia anche ad una soltanto delle obbligazioni di cui al sopraesteso articolo B entro il termine per essa previsto, la Ceramica Flaminia dovrà pagare al Comune a titolo di penale ai sensi dell'art. 1382 codice civile, una somma pari a €uro 200.000,00 (euroduecentomila/00).

La Ceramica Flaminia rimarrà obbligato in solido con i Suoi aventi causa per il pagamento della penale di cui al presente articolo H, penale la cui corresponsione sarà dovuta anche nell'ipotesi in cui l'inadempimento dovesse essere ascritto esclusivamente agli aventi causa da Flaminia. E' fatto salvo il diritto del Comune di ottenere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno, oltre che l'adempimento delle obbligazioni in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo E.

Articolo I – Garanzie.

I.1 A garanzia dell'adempimento degli obblighi derivanti dagli articoli B e H del presente Atto di Accordo, la Ceramica Flaminia si impegna a prestare fideiussione bancaria in favore del Comune, stipulata con primario Istituto di credito per una somma complessiva pari ad €uro 200.000,00 (euroduecentomila/00).

I.2 Nel contratto fidejussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al II° comma dell'articolo 1944 codice civile e l'istituto fideiussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fideiussione incondizionata a prima richiesta).

I.3 La fideiussione di cui al precedente comma I.2 dovrà prevedere un termine di efficacia sino al 31 dicembre 2030 (trentuno dicembre duemilatrenta) e dovrà prevedere che il garante non sia liberato sino alla comunicazione di svincolo da parte del Comune.

La Ceramica Flaminia si obbliga a far inserire nel contratto fideiussorio una clausola con la quale l'istituto fideiussore si impegna a soddisfare l'obbligazione assunta su richiesta del Comune. Entro tale limite di importo garantito, il garante si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 giorni dal ricevimento, quanto richiesto a mezzo PEC/raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito garantito, e rinunciando fin d'ora a ogni eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il debitore principale. La presente, prestata con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C., e in deroga all'art.1957 del C.C., s'intende valida ed operante fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte (senza attendere la sistemazione giudiziaria), e per la sua estinzione o riduzione dovrà esserci fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune di Casalgrande.

I.4 Lo svincolo definitivo della garanzia avverrà nel termine previsto dal sopraesteso articolo B, all'esito dell'integrale adempimento alle obbligazioni di cui al medesimo articolo B ovvero dall'integrale pagamento della somma di cui al sopraesteso articolo H, con restituzione alla Ceramica Flaminia dell'originale della fideiussione che, in ogni caso, per effetto dell'adempimento delle obbligazioni garantite, dovrà ritenersi definitivamente estinta e inefficace.

I.3 La fidejussione di cui al sopraesteso comma I.1 dovrà essere consegnata dalla Ceramica Flaminia al Comune contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto di Accordo, quale condizione per la sua stipula da parte del Comune.

Articolo J – Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente atto verrà stipulato davanti a Notaio di fiducia delle parti e verrà registrato integralmente nei suoi 11 articoli. Le spese, gli oneri, le competenze per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, le competenze professionali per l'assistenza del Comune di Casalgrande d'innanzi gli organi di giustizia amministrativa, nei due

gradi di giudizio, saranno sostenute dalla Ceramica Flaminia, così come le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata dal presente Atto di Accordo, per la registrazione e conseguenti tutte. All'uopo, la Ceramica Flaminia chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo K - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione di strumento urbanistico attuativo, alle richieste di rilascio di titoli abilitativi, al rilascio dei medesimi titolo abilitativi.

Casalgrande, lì

Comune di Casalgrande

Il Sindaco

(Alberto Vaccari)

La Ceramica Flaminia S.r.l.

L'Amministratore Unico

(Graziano Anceschi)

Il Responsabile del 3° Settore

“Pianificazione Territoriale”

(arch. Giuliano Barbieri)