

Atto di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n. 241

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 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 geom. Corrado Sorrivi, nato a Reggio nell'Emilia RE, il 14 giugno 1960, codice fiscale SRR CRD 60H14 H223J 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*",

e

Immobiltec S.p.A., con sede in Fiorano Modenese MO alla via Ghiarola Vecchia 73, codice fiscale, partita iva, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese 02606280366, numero di iscrizione al REA MO 315564, indirizzo posta elettronica certificata - PEC immobiltecsa@legalmail.it, agente in persona del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato Ing. Franco Stefani nato a Prignano sulla Secchia il 05/02/1945, c.f. STF FNC 45B05H061I, domiciliato per la carica presso la società che rappresenta, alla sottoscrizione del presente atto autorizzato in forza dei poteri conferitili con deliberazione del Consiglio di Amministrazione della società in data 11/07/2018, nel seguito del presente atto indicata anche come "*Immobiltec*",

dato atto che (I)

- I.1 la società Immobiltec ha attualmente in corso diversi contratti di locazione immobiliari con la società System Ceramics S.p.a. (prima System S.p.a.), leader nel settore della automazione per l'industria ceramica, attivo nei settori dell'intralogistica, material handling, packaging, elettronica;
- I.2 Nuova Era, ora unità operativa di System Ceramics S.p.a., specializzata in automazione per l'industria ceramica, è da tempo insediata in uno stabilimento originariamente in proprietà di Immobiltec sito in Casalgrande alla via Cà del Miele 8/c;
- I.3 Immobiltec ha intrapreso, tramite l'inoltro di richiesta di rilascio di permesso di costruire presentata al Comune di Casalgrande in data 11 aprile 2015 ricevuta al

- protocollo n. 5927, un percorso di rigenerazione e riqualificazione dello stabilimento di cui al precedente punto I.2 e delle aree ad esso circostanti, percorso funzionale alla realizzazione di un nuovo stabilimento industriale, previa progressiva demolizione dello stabilimento esistente;
- I.4** sulla base della richiesta di cui al precedente punto I.3 lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune, con proprio atto 13 aprile 2015 prot. 5970, ha avviato il procedimento per il rilascio del titolo abilitativo, procedimento nell'ambito del quale sono state versate successive integrazioni progettuali e documentali, ricevute dal Comune in data 12 maggio 2015 al prot. 8143, in data 17 novembre 2015 al prot. 20079, in data 25 gennaio 2016 al prot. 1103, in data 17 febbraio 2016 al prot. 2630;
- I.5** in data 17 marzo 2016 il Comune di Casalgrande, all'esito della istruttoria e delle integrazioni di cui ai precedenti punti I.3 e I.4, ha rilasciato a Immobiltec il permesso di costruire n. 4 avente ad oggetto "*Nuova Edificazione di Fabbricato Industriale in via Cà del Miele n° 8/C*" (fg:18, mp: 6-7-643-647-648-776-777-778)", permesso di costruire da aversi qui per integralmente richiamato;
- I.6** in data 19 ottobre 2017 al prot. 17970 Immobiltec ha presentato al Comune di Casalgrande richiesta di variante essenziale al permesso di costruire 4/2016 di cui al precedente punto I.5;
- I.7** sulla base della richiesta di cui al precedente punto I.6 lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune, con proprio atto 26 ottobre 2017 prot. 18344, ha avviato il procedimento per il rilascio di variante essenziale al titolo abilitativo, procedimento nell'ambito del quale è stata versata una successiva integrazione progettuale e documentale, ricevuta in data 16 gennaio 2018 al prot. 964;
- I.8** in data 08 febbraio 2018 il Comune di Casalgrande, all'esito della istruttoria e delle integrazioni di cui ai precedenti punti I.6 e I.7, ha rilasciato a Immobiltec il permesso di costruire n. 1 avente ad oggetto "*variante essenziale al PDC 4/2016 relativo a nuova edificazione di fabbricato industriale in via Cà del Miele n° 8/C*" (Fg: 18, Mp: 647-776)", variante essenziale da aversi qui per integralmente richiamata;
- I.9** il procedimento di cui al precedente punto I.7 è stato dichiarato chiuso in data 16 febbraio 2018 con provvedimento della Responsabile del Settore Attività Produttive e promozione del territorio del Comune;
- I.10** in data 28 febbraio 2018 Immobiltec ha comunicato la fine dei lavori assentiti dai

titoli abilitativi di cui ai precedenti punti I.5 e I.8, trasmettendo in pari data segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità, ai sensi dell'articolo 23 della legge regionale 30 luglio 2013 n. 15, avente ad oggetto lo stabilimento realizzato in forza dei medesimi titoli abilitativi (stabilimento che, in uno con le relative aree pertinenziali viene indicato di seguito, anche, come “Nuova Era 2” o “Stabilimento”);

dato altresì atto che (II)

II.1 mediante atto stipulato in data 19 gennaio 2015 (contratto n. 15/160826) Immobiltec e Sardaleasing società di locazione finanziaria per azioni con sede legale in Sassari SS alla via IV Novembre 27, codice fiscale e partita iva 00319850905, numero di iscrizione al REA SS 61925 (nel seguito, per brevità, “Sardaleasing”) hanno stipulato contratto di leasing in forza del quale Sardaleasing, ha concesso a Immobiltec lo stabilimento industriale Nuova Era 2 in locazione finanziaria, Stabilimento la cui proprietà è stata acquistata da Sardaleasing in forza di decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 09 luglio 2015;

II.2 per effetto del contratto di locazione finanziaria di cui al precedente punto II.2, Immobiltec è utilizzatrice dei fabbricati e delle aree Nuova Era 2, censiti come segue al catasto del Comune di Casalgrande:

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita in Euro
18	776	2	A/10	U	50 vani	Totale: 1556 m ²	11.103,82

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita in Euro
18	647	1	D/7	/	/	/	38.438,56

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie m ²			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	647	Ente Urbano	1	95	81	/	/

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie m ²			Reddito	
			ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	776	Ente Urbano	/	11	57	/	/

- II.3** gli immobili cui al precedente punto II.2 sono classificati urbanisticamente dal vigente Piano Strutturale Comunale del Comune di Casalgrande per la massima parte all'interno degli "Ambiti produttivi consolidati", disciplinati dall'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC, per la restante parte all'interno del "subsistema della viabilità" disciplinato dall'articolo 2.1 delle Norme di Attuazione;
- II.4** gli immobili di cui al precedente punto II.2 sono ora concessi in sublocazione da Immobiltec a System Ceramics S.p.a. che vi ha insediato una unità produttiva della propria divisione "Nuova Era" e, in particolare, l'unità produttiva denominata "Nuova Era 2";

dato ancora atto che (III)

- III.1** il Comune di Casalgrande ha stipulato con Ceramiche Monomax s.r.l., Italbox Imballaggi s.r.l. e Cooperativa Muratori Reggiolo s.c.a.r.l., mediante atto pubblico rogato in data 14 luglio 1995 rep. 69875 – racc. 7149 a ministero dott. Martini, Notaio, la "convenzione per l'attuazione dei comparti edificabili a destinazione industriale conv. 9 – conv. 9 bis – conv. 11";
- III.2** tramite la convenzione di cui al precedente punto III.1 gli operatori economici lottizzanti hanno assunto l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione primaria e le aree destinate a verde pubblico del comparto;
- III.3** per effetto della cessione gratuita di cui al precedente punto III.2, alla quale i lottizzanti hanno dato effettivamente corso, il Comune ha acquisito la proprietà, tra il resto, degli immobili censiti come segue al catasto del Comune di Casalgrande:

Catasto terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	ar e	ca	Dominicale	Agrario
18	567	Semin. Arbor.	2	/	08	16	Euro 5,06 L. 9.792	Euro 6,32 L. 12.240

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	ar e	ca	Dominicale	Agrario
18	568	Semin. Arbor.	2	/	02	70	Euro 1,67 L. 3.240	Euro 2,09 L. 4.050

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	645	Seminativo	2	/	11	60	Euro 5,99	Euro 8,99

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	646	Ente Urbano	/	/	01	27	/	/

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	550	Semin. Arbor.	2	/	11	01	Euro 6,82 L. 13.212	Euro 8,53 L. 16.515

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	518	Seminativo	2	/	21	54	Euro 11,12 L. 21.540	Euro 16,69 L. 32.310

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	865	Ente Urbano	/	/	00	12	/	/

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
18	867	Ente Urbano	/	/	00	81	/	/

Catasto fabbricati

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
18	646	Area Urbana	/	127 m ²	/	/

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
18	867	Area Urbana	/	81 m ²	/	/

Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
--------	------------	-----------	--------	-------------	----------------------	---------

18	865	Area Urbana	/	12 m ²	/	/
----	-----	-------------	---	-------------------	---	---

III.4 gli immobili di cui al precedente punto III.3 sono classificati urbanisticamente dal vigente Piano Strutturale Comunale del Comune di Casalgrande per una parte all'interno dell'“*Ambiti produttivi consolidati*”, disciplinato dall'articolo 6.9 delle Norme di Attuazione del PSC, e per altra parte all'interno del “*subsistema della viabilità*”, disciplinato dall'articolo 2.1 delle Norme di Attuazione;

considerato che (IV)

IV.1 il vigente Piano Strutturale Comunale disciplina all'articolo 2.1, nell'ambito del Titolo 2 “*Sistema infrastrutturale per la mobilità*”, il “*Subsistema della viabilità*”, individuandolo nella Tavola 1 “*Assetto strutturale di progetto*” e suddividendolo, per quanto qui di interesse, in “*viabilità di interesse comunale extraurbana e urbana interquartiere esistente*” e “*viabilità di interesse comunale urbana interquartiere di progetto*”;

IV.2 la Tavola 1 “*Assetto strutturale di progetto*” di cui al precedente punto IV.1, per quanto qui di interesse, individua:

IV.2.1 un tratto di “*viabilità di interesse comunale urbana interquartiere esistente*” che, dipartendosi dalla via Cà del Miele, si sviluppa sui terreni foglio 18 mappale 518, mappale 550 e mappale 551, a confine con l'area dello stabilimento industriale “*Nuova Era 2*” (foglio 18, mappale 647 e mappale 776) e con aree in proprietà del Comune di Casalgrande di cui al precedente punto III.3;

IV.2.2 un tratto di “*viabilità di interesse comunale urbana interquartiere di progetto*” che, proseguendo il tracciato di cui al precedente capoverso IV.2.1 si sviluppa sulle aree censite al foglio 18, mappale 567, mappale 865, mappale 568, mappale 867, mappale 552 in proprietà del Comune di Casalgrande;

IV.2.3 un tratto di “*viabilità di interesse comunale urbana interquartiere esistente*” che, muovendo dal terreno foglio 18 mappale 552 di cui al precedente capoverso IV.2.2, prosegue sino a raggiungere la pubblica via Fiorentina, e tramite la connessione rappresentata da quest'ultima, la “*Pedemontana*”

(variante alla SP467R);

- IV.3** il sistema della viabilità disegnato dallo strumento urbanistico delinea un assetto razionale per la mobilità al servizio del comparto industriale, assetto non del tutto compiuto in ragione della cesura nella continuità del collegamento stradale rappresentata dal tratto di *“viabilità di interesse comunale urbana interquartiere di progetto”* di cui al capoverso IV.2.2 del precedente punto IV.2;
- IV.4** Immobiltec è portatore di primario interesse a che il sistema infrastrutturale di viabilità di cui al precedente punto IV.2 trovi compiuta attuazione, e ciò in principale ragione del cospicuo miglioramento del collegamento stradale del comparto (e, segnatamente, dello stabilimento Nuova Era 2, collocato a confine con il tratto di viabilità di cui al capoverso IV.2.1 del precedente punto IV.2) alla viabilità principale che detta attuazione reca con sé;

dato atto che (V)

- V.1** il Comune di Casalgrande, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 dicembre 2018, ha: (i) approvato *“il “Piano delle alienazioni dell’anno 2019”, ai sensi dell’art. 58 del Decreto Legge n. 112 in data 25.06.2008 convertito nella legge 133/2008”* (nel seguito *“Piano delle Alienazioni”*); (ii) ha dato atto che *“non sono necessarie varianti allo strumento urbanistico generale”*; (iii) ha promosso *“il procedimento per l’alienazione dei beni immobili elencati in tale piano delle alienazioni”*;
- V.2** il Piano delle Alienazioni individua, al punto 3 dell’Allegato A, gli immobili seguenti: *“denominazione immobile: Area Capoluogo. Ubicazione: via Fiorentina-Via Cà del Miele Capoluogo. Individuazione catastale: porzioni di aree da frazionare dei mapp. N° 674, 865, 866, 678, 868, 550, 551, 567, 568, 645, 646, altri derivanti da frazionamento, fog. 18. della superficie stimata di circa mq 3.000. Trattasi di aree in parte derivanti da ambito convenzionato soggetto ad esproprio ANAS per pedemontana, parte residuati stradali o produttivi non suscettibili di utilizzo proprio. Destinazione urbanistica: parte “Fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie” – parte “Ambiti produttivi consolidati”. Valore stimato: euro 385.000,00.”*.
- V.3** gli immobili di cui al precedente punto V.2, in uno con l’area foglio 18 mappali 518

e 649, sono ubicati ad immediato confine con lo stabilimento Nuova Era 2 e, in particolare:

- V.3.1 le aree censite al foglio 18, mappale 645 (parte, per una superficie di mq. 518,80) e mappale 646 (parte, per una superficie di mq. 56,80) sono ubicate tra l'area Nuova Era 2, la via Cà del Miele, il tratto di viabilità di cui al capoverso IV.2.1 del precedente punto IV.2 e sono tra essi intercluse;
- V.3.2 le aree censite al foglio 18 mappale 567 (parte, per una superficie di mq. 521,70), mappale 568 (parte, per una superficie di mq. 65,20), mappale 550 (parte, per una superficie di mq. 78,80), mappale 518 (parte per una superficie di mq. 128,70) e mapp. 649 (parte, per una superficie di mq. 955) sono ubicate tra l'area Nuova Era 2 e la viabilità di cui ai capoversi IV.2.1 e IV.2.2 del precedente punto IV.2;
- V.4 le aree di cui al precedente punto V.3, già riconosciute non suscettibili di utilizzo proprio dalla delibera di cui al precedente punto V.1, in ragione della loro collocazione risultano completamente intercluse tra l'area destinata a viabilità e lo stabilimento Nuova Era 2, non confinando con alcuna proprietà di terzi rispetto alle Parti del presente accordo;

dato altresì atto che (VI)

- VI.1 Immobiltec ha proposto al Comune, ai sensi dell'articolo 10 della legge 07 agosto 1990 n. 241, la definizione di un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241 volto a dare compiuta attuazione alle previsioni urbanistiche di cui al punto IV.2 della precedente premessa (IV) in un contesto di complessiva razionalizzazione dell'assetto dell'area di cui alle precedenti premesse (II) e premessa (III);
- VI.2 in particolare, Immobiltec ha proposto al Comune, nel contesto di complessiva razionalizzazione dell'assetto dell'area di cui al precedente punto VI.1 (nel seguito, "*Proposta*"):
 - VI.2.1 di realizzare, integralmente a propria cura e spese, il tratto di "*viabilità di interesse comunale urbana interquartiere di progetto*" ad insistere sulle aree di cui al capoverso IV.2.2 del precedente punto IV.2 (nel seguito, anche, "*Opera*");
 - VI.2.2 di acquistare la proprietà delle aree di cui al precedente punto V.3, finitime

allo stabilimento Nuova Era 2 (nel seguito, anche, “*Immobili*”), naturale completamento delle aree cortilive nel loro utilizzo e disponibilità;

VI.3 il Comune, ricevuta la proposta di cui al precedente punto VI.2, ha dato corso alle opportune verifiche volte ad accertare la sussistenza dei presupposti giuridici per la accettazione della medesima proposta formulata da Immobiltec;

considerato da parte del Comune che (VII)

VII.1 l'articolo 20 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 “*Codice dei Contratti pubblici*”, sotto la rubrica “*opera pubblica realizzata a spese del privato*”, dispone: “*1. il presente codice non si applica al caso in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'articolo 80. 2. L'amministrazione, prima della stipula della convenzione, valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche di cui al comma 1. 3. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi*”;

VII.2 la disposizione normativa richiamata al precedente punto VII.1 sancisce l'estraneità alla disciplina della Parte III e della Parte IV del Codice dei Contratti pubblici di una fattispecie nella quale uno o più enti privati assumano, a propria totale cura e integralmente a proprie spese, senza alcuna forma o tipo di corrispettivo, le attività di progettazione e di realizzazione di un'opera pubblica;

VII.3 la conclusione di cui al precedente punto VII.2 trova conferma nella delibera ANAC 16 luglio 2016 n. 763, con cui l'Autorità chiarisce che l'applicazione della disciplina inerente ai contratti pubblici trova applicazione nei soli casi in cui la prestazione del soggetto privato sia legata da un rapporto sinallagmatico con il “*riconoscimento di un corrispettivo da parte della pubblica amministrazione*”;

VII.4 quanto oggetto della Proposta si inquadra in modo puntuale nella fattispecie di cui ai precedenti punti VII.1 e VII.2, non essendo previsto per la realizzazione

dell'Opera alcun corrispettivo da parte del Comune in favore di Immobiltec, il cui interesse alla realizzazione dell'Opera medesima si sostanzia esclusivamente nel notevole miglioramento dell'assetto infrastrutturale al servizio della mobilità all'interno del comparto ove è insediata Nuova Era 2 che l'opera pubblica reca con sé;

VII.5 è di immediata evidenza il rilevante interesse pubblico per la comunità locale insito: (i) nella possibilità di acquisire immediatamente la realizzazione di un'opera pubblica inserita nella pianificazione e necessaria per completare l'assetto del sistema infrastrutturale per la mobilità dell'ambito; (ii) nella opportunità di non immobilizzare nella realizzazione dell'opera risorse finanziarie comunque necessarie per la azione amministrativa, mantenendo inalterate le potenzialità di intervento su ambiti diversi nel contesto delle opere pubbliche oggetto di programmazione;

VII.6 sussistono i presupposti giuridici e di interesse pubblico per la definizione di una intesa convenzionale in forza della quale, ai sensi della disciplina normativa richiamata ai precedenti punti da VII.1 a VII.3, Immobiltec assuma l'impegno alla realizzazione, a propria cura e spese, dell'opera pubblica di cui al capoverso VI.2.1 del precedente punto VI.2;

considerato ancora da parte del Comune che (VIII)

VIII.1 la Proposta di cui al capoverso VI.2.2 del precedente paragrafo VI.2 prospetta il trasferimento a soggetto privato di immobili in proprietà del Comune già destinati alla alienazione e per i quali l'Amministrazione ha accertato e dichiarato, con atti formali, l'intervenuto venir meno di funzioni di interesse pubblico;

VIII.2 il Comune ha accertato, sulla base di perizia elaborata dal proprio Responsabile del Settore Patrimonio e Lavori Pubblici, con atto in data _____, il valore di stima degli immobili in sua proprietà di cui al precedente punto V.3, valore determinato in euro 402.225;

VIII.3 l'articolo 11 della legge 7.8.1990 n. 241 consente di concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi e nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale, prevedendo che, a garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, la stipulazione dell'accordo sia preceduta dalla determinazione dell'organo che sarebbe competente per la adozione del provvedimento;

- VIII.4** nel caso di specie, dall'esame della proposta formulata da Immobiltec non si ravvisa alcun pregiudizio di posizioni di diritto soggettivo delle quali siano titolari soggetti terzi rispetto al Comune e alla medesima Immobiltec, in ragione della posizione propria delle aree in esame (intercluse tra la pubblica viabilità e lo stabilimento Nuova Era 2) e della loro inidoneità, anche sotto il profilo dimensionale, ad un utilizzo autonomo, come accertato dal Consiglio Comunale all'atto della autorizzazione alla loro alienazione;
- VIII.5** la vigente disciplina normativa non prevede che la stipulazione di accordi ai sensi dell'articolo 11 della legge 7.8.1990 n. 241 sia assoggettata a specifiche discipline procedurali diverse da quella definita dal medesimo articolo 11;
- VIII.6** l'articolo 12 comma 2 della legge 15.5.1997 n. 127 dispone che i Comuni possano procedere ad alienazione del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla l. 24.12.1908 n. 783 e al r.d. 17.6.1909 n. 454, con modalità da definire con specifico regolamento e volte ad assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità;
- VIII.7** la giurisprudenza, interpretando la disposizione normativa di cui al precedente punto VIII.6, ha ritenuto che la stessa non obblighi "*all'osservanza delle singole norme di contabilità dello Stato e consenta senz'altro la vendita a trattativa privata dei beni*" (così TAR Friuli Venezia Giulia, 14.10.2002 nr. 818), trovando giustificazione l'ampiezza della deroga in questione "*nell'esigenza di procedere con la massima celerità alla definizione dei provvedimenti concernenti l'alienazione dei beni, onde consentire il risanamento dei bilanci degli enti locali ... esigenza che serve ad attribuire alla norma quel carattere di specialità che consente di ritenerla ancora in vigore, nonostante essa non sia stata ripetuta nel d.lgs. 18.8.2000 nr. 267*" (così Consiglio di Stato, Sezione V, 13 luglio 2006 n. 4418);
- VIII.8** come evidenziato dalla deliberazione di Consiglio Comunale che ha disposto l'alienazione e come ricordato al precedente punto VIII.4, l'ubicazione e la dimensione degli Immobili di cui al precedente punto V.3 sono tali da consentire di escludere, a priori e con certezza, che sussista interesse all'acquisto della proprietà delle aree medesime da parte di persone diverse da Immobiltec;
- VIII.9** dando applicazione ai criteri di economicità di efficacia e di non aggravamento di cui

all'articolo 1 comma 1 e 2 della legge 07 agosto 1990 n. 241, sussistono i presupposti per procedere a trattativa diretta con Immobiltec per la alienazione della proprietà degli Immobili di cui al punto V.3;

VIII.10 l'interesse pubblico alla definizione della alienazione nei termini di cui al precedente punto VIII.9 è ulteriormente rafforzato e reso evidente dall'essere la proposta di acquisto degli immobili formulata da Immobiltec inserita nel più ampio e unitario contesto della Proposta di cui al precedente punto VI.2, nell'ambito della quale si colloca l'intervento sulla pubblica viabilità, l'evidente interesse pubblico alla cui attuazione è stato già rilevato al precedente punto VII.5;

VIII.11 sussistono di conseguenza i presupposti giuridici e di interesse pubblico per la definizione di una intesa convenzionale in forza della quale, ai sensi della disciplina normativa richiamata ai precedenti punti della presente premessa (VIII), Immobiltec assuma l'impegno ad acquistare e il Comune a vendere la proprietà degli Immobili di cui al precedente punto V.3;

dato atto che (IX)

IX.1 Immobiltec ha confermato la propria disponibilità ad assumere obbligazioni aventi ad oggetto: (i) la realizzazione, a propria cura e spese, della infrastruttura stradale di cui al capoverso VI.2.1 del precedente punto VI.2; (ii) l'acquisto, o direttamente o tramite leasing finanziario, della proprietà degli Immobili di cui al precedente punto V.3 per un corrispettivo pari al loro valore di stima come definito al precedente punto VIII.2;

IX.2 il Comune, valutata la proposta di Immobiltec all'esito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1bis della legge 07 agosto 1990 n. 241 e alla luce delle vigenti disposizioni, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza sull'assetto infrastrutturale della ipotizzata realizzazione dell'opera viaria, dell'importante interesse pubblico connesso alla acquisizione immediata, con la massima valorizzazione di aree facenti parte del proprio patrimonio, di un'opera pubblica della quale è avvertita da tempo la necessità, della congruità del corrispettivo proposto per il trasferimento degli Immobili in proprietà del Comune di cui al precedente punto V.3 (tenuto conto delle loro caratteristiche e della loro collocazione), reputa possibile la conclusione con Immobiltec, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241, di accordo a carattere convenzionale nei

termini tutti di cui al presente atto;

IX.3 che è pertanto intenzione del Comune da una parte, di Immobiltec dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte dell'accordo di cui al precedente punto IX.2;

tanto premesso, tra il Comune da una parte e Immobiltec S.p.A. dall'altra parte, ai sensi dell'articolo 11 della legge 07 agosto 1990 n. 241,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo A – Conferma delle premesse. Dichiarazioni di Immobiltec.

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

A.2 Immobiltec dichiara altresì di sottoscrivere il presente Atto di Accordo promettendo, in forza del contratto di cui al punto II.2 della sopraestesa premessa e ai sensi dell'articolo 1381 codice civile, l'obbligazione e il fatto del terzo Sardaleasing S.p.A. in relazione ad ogni e qualsiasi obbligazione o onere previsto dal presente Atto di Accordo che abbia ad oggetto gli Immobili di cui al punto V.3 della sopraestesa premessa, assumendo in proprio, ai sensi del richiamato articolo 1381 codice civile, ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti del Comune per l'ipotesi in cui detto terzo rifiutasse di obbligarsi o comunque di compiere i fatti promessi.

Articolo B – Impegni assunti da Immobiltec nei confronti del Comune, anche ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, aventi ad oggetto la elaborazione del progetto dell'Opera e la successiva esecuzione dei lavori in progetto.

B.1 Immobiltec, per i motivi tutti esposti nella sopraestesa premessa e nel precedente articolo del presente Atto di Accordo, si obbliga nei confronti del Comune ad elaborare, eseguire, redigere e completare, nell'integrale rispetto di quanto disposto dal d.lgs. 16 aprile 2016 n. 50, officiando all'uopo professionisti abilitati, secondo le regole dell'arte, le prescrizioni della tecnica, in assenza di errori, omissioni o manchevolezze, integralmente a propria cura e a proprie spese, la progettazione, nell'unico livello del progetto esecutivo, dell'intervento di realizzazione dell'Opera di cui al capoverso VI.2.1 del punto VI.2 della premessa del presente atto, nel più complessivo contesto dell'intervento di riqualificazione dello stabilimento Nuova Era 2, in conformità alle disposizioni del presente Atto di Accordo e alle vigenti

disposizioni di legge e regolamentari, nessuna esclusa. Le parti danno atto che Immobiltec, in qualità di persona giuridica privata, non è tenuta, per legge, all'applicazione della disciplina del Codice dei Contratti.

B.2 Acquisito dai progettisti incaricati il progetto esecutivo dell'Opera, in unico livello, ai sensi dell'articolo 23 comma 4 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, provvederà a consegnarlo, formalmente e tempestivamente, ai competenti uffici del Comune per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

B.3 Immobiltec, una volta ottenuto il rilascio del relativo titolo abilitativo, si impegna, entro il termine massimo di mesi 6 (sei) decorrente dalla data di ottenimento del medesimo titolo abilitativo, a dare corso e ad ultimare l'Opera prevista in progetto ad interessare le aree in proprietà del Comune censite al foglio 18 mappali 550, 551, 567, 865, 568, 867, 552, 553. Le opere verranno eseguite da Immobiltec integralmente a propria cura e spese, ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50. All'uopo Immobiltec viene espressamente abilitata a fungere da committente e stazione appaltante diretta senza la necessità di sottoporre a gara l'affidamento dei lavori. Gli operatori economici che eseguiranno l'opera verranno individuati da Immobiltec autonomamente e sulla base di criteri e modalità esclusivamente privatistici, fermo restando che, ai sensi dell'articolo 20 comma 2 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, Immobiltec dovrà accertare, se del caso avvalendosi del supporto degli uffici del Comune:

B.3.1 che l'operatore economico incaricato sia in possesso dei requisiti di qualificazione, ai sensi dell'art. 84 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50;

B.3.2 che non sussista alcuno dei motivi che, ai sensi dell'art. 80 del d.lgs. 18 aprile 2016 n. 50, comporterebbe l'esclusione di un concorrente da una procedura di gara pubblica.

Le parti confermano che Immobiltec non è soggetta, anche ai sensi dell'articolo 20 del d.lgs. 50/2016, all'applicazione della disciplina di cui alle Parti II e III del Codice dei Contratti per la individuazione dell'operatore economico incaricato della esecuzione dei lavori e che il richiamo al Codice dei contratti di cui ai capoversi B.3.1 e B.3.2 non è da intendersi riferito o riferibile all'intera disciplina del Codice, ma consiste esclusivamente in un recepimento di natura convenzionale delle singole

norme espressamente richiamate, al fine del rispetto degli obblighi di cui all'articolo 20 del medesimo Codice dei Contratti.

- B.4** Immobiltec dichiara l'insussistenza, in capo a sé, dei motivi ostativi di cui all'articolo 80 del d.lgs. 50/2016.
- B.5** L'insussistenza anche sopravvenuta di tali requisiti, in capo Immobiltec, ovvero ai soggetti da essi incaricati, e comunque la violazione di quanto stabilito ai capoversi B.3.1 e B.3.2 del precedente comma B.3, costituisce grave inadempimento, legittimante la risoluzione del presente Atto di Accordo ed il risarcimento del danno.

Articolo C - Impegni assunti dalle Parti aventi ad oggetto la compravendita degli Immobili.

- C.1** Il Comune si obbliga a trasferire a Immobiltec, che dichiara di obbligarsi ad acquistare, per sé o nella persona di Sardaleasing S.p.A. (attualmente BPER Leasing), che, ai sensi degli articoli 1401 e ss. codice civile, si riserva di nominare sino alla data di stipulazione dell'atto di trasferimento, alle condizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo, la proprietà degli Immobili di cui al punto V.3 della premessa (V) del presente Atto di Accordo, Immobili aventi una superficie complessiva pari a mq. 2.325 (duemilatrecentoventicinque), graficamente individuati e visualizzati mediante retinatura a quadrati di colore azzurro nell'estratto della planimetria catastale che, sottoscritto dalle parti, si allega al presente Atto di Accordo a costituirne "*Allegato 1*".
- C.2** Il corrispettivo spettante al Comune per il trasferimento della proprietà degli Immobili di cui al precedente comma C.1 è determinato in complessivi euro 402.225 (euroquattrocentoduemiladuecentoventicinque) e verrà corrisposto in un'unica soluzione, da Immobiltec o comunque dal terzo nominato quale acquirente, al Comune, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà di cui al successivo comma C.4.
- C.3** **Immobiltec S.p.A.** al fine di consentire il trasferimento della proprietà di cui al presente articolo provvederà al frazionamento delle singole particelle che costituiscono gli Immobili di cui al presente articolo C a propria cura e spese
- C.4** L'atto di trasferimento della proprietà degli Immobili di cui al comma C.1 verrà stipulato a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata a cura di Notaio

scelto da Immobiltec avanti il quale le Parti si impegnano vicendevolmente a presenziare, a semplice richiesta, entro il termine di cui al successivo comma C.5. Le spese e gli oneri tutti, anche di carattere fiscale, derivanti dall'atto di trasferimento di proprietà di cui al presente comma C.4 saranno sostenuti da Immobiltec.

- C.5** L'atto di trasferimento della proprietà di cui al precedente comma C.4 dovrà essere stipulato entro il termine di giorni 90 (novanta) decorrenti dalla data di stipula del presente Atto di Accordo.
- C.6** Gli Immobili di cui al comma C.1 dovranno essere trasferiti in proprietà a Immobiltec liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere di carattere reale. Il Comune dichiara che con la stipula dell'atto di cui al precedente comma C.4 rilascerà le dichiarazioni e le garanzie di rito previste dalla vigente normativa in materia di trasferimento di proprietà immobiliari.
- C.7** Per quanto non esplicitamente pattuito al presente articolo C si rinvia alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita.

Articolo D - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove, Immobiltec o i suoi aventi causa, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni rispettivamente assunte agli articoli B e C del presente Atto di 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, delle obbligazioni assunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno.

Articolo E - Controversie.

Eventuali controversie in ordine alla interpretazione e alla esecuzione del presente Atto di Accordo per le quali non fosse possibile una 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.

Articolo F - Condizione risolutiva.

Qualora dovessero intervenire informazioni interdittive, si procederà alla revoca del presente Atto di Accordo. Per quanto riguarda i titoli edilizi relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale n. 18/2016 e del

vigente “Protocollo di Legalità – Provincia di Reggio Emilia”, l’efficacia degli atti edilizi (rilasciati e ritirati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e della legge regionale n. 15/2013, entrambi nel testo vigente) 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. Nel caso in cui l’avente diritto al titolo si avvalga della facoltà di autodichiarare il possesso dei requisiti di cui all’articolo 67 del D.lgs. n. 159/2011 e detta dichiarazione risulti non veritiera, si procederà all’annullamento del titolo edilizio e alla relativa sospensione dei lavori edilizi iniziati (ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 nel testo vigente).

Articolo G - Registrazione. Spese e oneri fiscali.

Il presente Atto di Accordo sarà registrato integralmente nei suoi 9 articoli.

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione, da parte dell'avv. Paolo Coli, del presente atto saranno sostenuti integralmente da Immobiltec, nella misura definita direttamente con il predetto professionista. Le spese per la stipulazione mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico, per la registrazione e conseguenti tutte sono parimenti a carico di Immobiltec. All'uopo, Immobiltec chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali previste in materia.

Articolo H - Allegato.

Costituisce parte integrante del presente atto il seguente allegato: Allegato 1, planimetria identificativa delle aree in proprietà del Comune destinate ad essere trasferite nella proprietà di Immobiltec.

Articolo I - Accettazione da parte del Comune.

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria volta al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di cui all’articolo B.

Casalgrande, li _____

Comune di Casalgrande
Il Sindaco
(Giuseppe Daviddi)

Comune di Casalgrande
Il responsabile del Settore Patrimonio e Lavori Pubblici
(Corrado Sorrivi)

Immobiltec S.p.A.
Il Vice Presidente
del Consiglio di Amministrazione e A.D.

(Franco Stefani)