

# CONVENZIONE ATTUATIVA

(a norma D.C.C n.58 e 59 del 28/11/2016 – n.t.a art. 6.9 PSC e art. 21.12 RUE)

Nell'anno duemiladiciotto, nel mese di \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_ in Comune di Casalgrande:

## FRA

il **COMUNE DI CASALGRANDE**, con sede in Casalgrande RE alla piazza Martiri della Libertà 1, codice fiscale 00284720356, agente in persona del Responsabile del 3° Settore "Pianificazione Territoriale" arch. GIULIANO BARBIERI, nato a Sassuolo MO il 01 luglio 1968, elettivamente domiciliato per la carica rivestita presso la sede del Comune, che sottoscrive 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 di Casalgrande", da una prima parte;

## e

il **Dott. GAMBINI GIULIANO**, imprenditore, nato a Quattro Castella (RE) il 21/10/1941 elettivamente domiciliato per la carica presso la sede della Società di cui appresso, il quale al presente atto interviene nella Sua qualità di Presidente e Legale Rappresentante esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della società GAMBINI GROUP S.p.A con sede legale in Sassuolo (MO), Via Radici in Piano n° 675, iscritta al Registro delle Imprese di Modena al n. 01868920362, REA MO – 302909, Codice Fiscale 01868920362, Partita IVA 01451510356, capitale sociale 12.000.000,00 i.v. che in prosieguo dell'Atto sarà chiamata brevemente "Il soggetto attuatore".

Detti Componenti, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, a mia richiesta mi dichiarano, sotto la loro personale responsabilità di avermi fornito i numeri di Codice Fiscale e di Partita IVA da me sopra riportati, con assoluta certezza e mi chiedono di ricevere quest'atto con il quale convergono quanto segue:

## **PREMESSO:**

1. che il soggetto attuatore è proprietario di uno stabilimento industriale ceramico che svolgeva l'attività di smaltatura di biscotto acquistato esternamente, nel Comune di Casalgrande (RE), località Villalunga, in Via A. Volta n.7, censito al catasto urbano del comune di Casalgrande (RE) al foglio n.25, mappale n.70 di circa mq. 17.026 (di seguito indicato come Fabbricato 1).

2. che il soggetto attuatore è pieno proprietario di un immobile ad uso magazzino, confinante con il Fabbricato 1, pertanto sito in località Villalunga, in Via Canale n.98, censito al catasto urbano del Comune di Casalgrande (RE) al foglio n.25, mappale n.65 di circa mq. 6.789 (di seguito indicato come Fabbricato 2) e ciò unitamente a un volume tecnico (ex cabina ENEL) contraddistinto al Fg. n.25 mapp. n.69;

3. che è intenzione del soggetto attuatore dar corso dapprima ad una riconversione funzionale del Fabbricato 1, in un secondo tempo alla totale demolizione e ricostruzione del Fabbricato 2) convertendoli entrambi alla funzione commerciale con 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", operante nel 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. 3.15 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in data ..... dalla società TRM Engineering srl – (con sede in Monza –via della Birona 30) e protocollato in data ....., il quale quantifica l'incremento del traffico pesante, indotto dalla nuova attività rispetto ai flussi attuali, nell' 1,00% in considerazione delle specifiche caratteristiche organizzative del ciclo produttivo dell'azienda insedianda 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. Il Comune di Casalgrande si riserva di verificare nel tempo che le modalità di afflusso e deflusso dei mezzi corrispondano a quanto precisato nello studio sul traffico, eventualmente anche mediante richiesta di visione dei registri di accesso e uscita dell'esercente l'attività, nel rispetto del principio di riservatezza e senza che ciò costituisca obbligo alcuno per l'esercente circa la tenuta dei propri registri.

**Tutto ciò premesso e considerato, IL COMUNE DI CASALGRANDE e la Società GAMBINI GROUP S.P.A come rappresentati, convengono e stipulano quanto segue:**

### **1. Contenuti della Convenzione**

Le premesse debbono ritenersi parte integrante della predetta convenzione, così come l'elaborato tecnico allegato.

### **2. Presupposti della Convenzione**

Le parti danno atto che gli interventi oggetto della presente convenzione sono soggetti a due diversi titoli abilitativi convenzionati, nello specifico a un primo permesso di costruire inerente il Fabbricato 1) e in seguito a un altro inerente il Fabbricato 2) da attuarsi quindi con tempistiche differenti ma entrambi discendenti dalla presente convenzione. Oltre all'onerosità ordinaria degli interventi, che sarà specificamente determinata dai singoli titoli edilizi, la presente Convenzione prevede un contributo di sostenibilità determinato dalle parti in Euro 95.000,00, esattamente Euro 45.000,00 relativa al Fabbricato 1) e Euro 50.000,00 al Fabbricato 2). Il soggetto attuatore, in relazione all'attività, dà quindi la disponibilità a realizzare un'opera pubblica, ai sensi delle disposizioni DLgs n.50/2016 s.m.i, di importo pari a Euro 95.000 nell'ambito del territorio comunale di Casalgrande. La tipologia di opera citata verrà stabilita e comunicata dal Settore Lavori Pubblici dell'Ufficio Tecnico, e la stessa opera dovrà essere realizzata entro il 31/01/2019.

### **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 esercitata, 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:

**FABBRICATO 1**, risultante posto in fregio alla SP 51 (Via Alessandro Volta n°7) è destinato ad "Ambiti specializzati per attività produttive Consolidate" (art.21.12 nta di RUE), inoltre la porzione di lotto direttamente attestata sulla SP 51 è classificata dal RUE a Fascia di Ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie (art.15.6 c.1 nta di RUE) e Verde di Protezione Ambientale (art.21.18 nta di RUE) 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 tettoie e la formazione di una rampa 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 € 65.000.000 i.v., Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano 05602670969, REA MI – 1833919, 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 nella presente convenzione, 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".

**FABBRICATO 2**, che sorge su un'area in fregio alla strada Comunale, Via Canale n.98. L'Area è destinata dal RUE ad "Ambiti specializzati per attività produttive Consolidate" (art.21.12 nta di RUE) e prevede un intervento da attuarsi in fase ancora da definire, consistente in:

- demolizione totale del fabbricato e sua ricostruzione in applicazione dei prescritti parametri edilizi e urbanistici di RUE, generando un nuovo fabbricato

atto ad ospitare attività di deposito, magazzinaggio, spedizione e logistica (*“Uso C7: Trasporti, magazzinaggio e comunicazione”*) - come già specificato in premessa. L'immobile sarà successivamente condotto in locazione da Bricoman Italia srl, società con unico Socio, con sede in Rozzano (MI), Via G. Marconi n.24, capitale sociale € 65.000.000 i.v., Codice Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano 05602670969, REA MI – 1833919, 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 ribadendo, anche in questo caso, che trattasi di ogni attività di logistica escludente i grandi volumi, come già specificato nella presente convenzione, a servizio dei propri punti vendita e di quelli del gruppo o di consociate o partner, nonché di consegna differita ai clienti di prodotti oggetto di particolari ordini anche effettuati con modalità riferibili al cosiddetto “e-commerce”.

- Con riferimento al Protocollo di Legalità 2016 della Provincia di Reggio Emilia, gli interventi di sistemazione relativi alle dotazioni per le opere di trasformazione dei fabbricati 1 e 2 si collocano all'interno del “range” < 70.000, 00 Euro (settantamilaeuro).

#### **4. Garanzie occupazionali**

Il soggetto attuatore dichiara che gli interventi di cui alla presente non hanno pregiudicato il mantenimento dei livelli occupazionali in quanto i lavoratori sono stati collocati in altre unità produttive del gruppo Gambini, inoltre l'intervento proposto proporrà nuove occasioni di occupazione sul territorio.

#### **5. Oneri a carico del soggetto attuatore**

Il soggetto attuatore, in esecuzione della presente Convenzione si impegna a finanziare, in toto o in parte, un'opera pubblica indicata dal Comune fino ad un importo di 95.000,00 Euro (specificamente 45.000,00 Euro per il Fabbricato 1) e 50.000,00 Euro per il Fabbricato 2) da riferire al progetto esecutivo dell'opera approvato da parte dell'Amministrazione Comunale quale contributo di sostenibilità, ai sensi della legislazione vigente e nel rispetto dei protocolli

provinciali in vigore in materia di realizzazione di opere pubbliche. Il soggetto attuatore s'impegna ad assolvere all'obbligo per l'intero contributo di sostenibilità entro e non oltre il 31/12/2018 e comunque nei tempi fissati dalla programmazione comunale.

## **6. Garanzia fideiussoria**

Il soggetto attuatore s'impegna all'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione prestando adeguata fidejussione bancaria quantificata in 95.000,00 Euro a favore del Comune di Casalgrande. Nel contratto fideiussorio dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al II° comma dell'art.1944 codice civile e l'istituto fideiussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune di Casalgrande (fidejussione incondizionata a prima richiesta). La fidejussione avrà efficacia a tempo determinato (fino al 31/12/2019), sino a dichiarazione di liberazione da parte del Comune ovvero sino a restituzione dell'originale della fidejussione agli Obbligati. Tale garanzia non può considerarsi in alcun modo sostitutiva di azioni legali o di altro tipo che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere per ottenere il rispetto degli obblighi assunti con la presente Convenzione. Il soggetto attuatore si dichiara disponibile sin d'ora ad accettare i controlli finalizzati alla verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella convenzione, predisposti dall'Amministrazione Comunale attraverso gli strumenti tecnici ritenuti dalla stessa idonei.

## **7. Validità della convenzione**

La validità della presente convenzione è di 10 (dieci) anni a decorre dalla data di sottoscrizione del presente atto.

## **8. Condizione risolutiva**

L'efficacia della presente convenzione è risolutivamente condizionata alla 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 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 22/06/2016 tra la Provincia di Reggio E. e i 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 atto. 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.380/2001 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 titolare del presente atto 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).

## **9. Conseguenze dell'inadempimento**

Laddove il Soggetto Attuatore o i suoi aventi causa non adempiano alle obbligazioni assunte con il presente atto di accordo, il Comune di Casalgrande, 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 alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni assunte.

## **10. Controversie**

Eventuali controversie sull'interpretazione e sull'esecuzione della presente convenzione, 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.

## **11. Rapporti fra la Società stipulante e i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo**

Nell'ipotesi di successione a qualsiasi titolo di terzi alla Società stipulante, per compravendita o permuta di alcune o di tutte le parti immobiliari interessate dalla presente Convenzione, gli aventi causa del soggetto attuatore subentreranno in ogni obbligo ed onere dallo stesso assunti con la sottoscrizione della presente Convenzione, quantomeno nella parte residua, non ancora eseguita, con esonero della dante causa da ogni responsabilità in proposito. Ogni eccezione fin d'ora rimossa all'espressa condizione che la stessa abbia integralmente trasferito, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, ai propri acquirenti o aventi causa, tutti i patti e le clausole previste dalla presente convenzione.

## **12. Registrazione, spese e oneri fiscali.**

Il presente atto verrà stipulato davanti a Notaio di fiducia delle parti a seguito della intervenuta esecutività della delibera di approvazione della presente convenzione. L'atto in oggetto verrà registrato integralmente nei suoi articoli. I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, la sua registrazione e conseguenti tutti sono a carico del Soggetto Attuatore. All'uopo il Soggetto Attuatore chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali in materia.

Allegato: Planimetria con identificazione dei Fabbricati 1) e 2)

Casalgrande (RE), Addì ..... ..

Le parti

**Comune di Casalgrande (RE)**

**Società Gambini Group S.p.A**