

Repertorio N. 8759 ----- Raccolta N. 5895 -----

ATTO DI ACCORDO

-- ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n 20 --

----- e dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n 241 -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemiladiciassette, il giorno di martedì dodici del mese di dicembre

----- 12 dicembre 2017 -----

In Castellarano (RE), nello studio posto in via Radici Nord n. 1/B. -----

Avanti a me **ANDREA FATUZZO** notaio iscritto nel Ruolo del Distretto No-

tarile di Reggio nell'Emilia con residenza in Castelnovo ne' Monti, sono

presenti i signori: -----

BININI EMILIO, nato a Domodossola (VB), il giorno 25 aprile 1956, domici-

liato per la carica presso la sede dell'ente di cui infra, il quale dichiara di in-

tervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per

conto ed in rappresentanza del: -----

"**COMUNE DI BAISO**", con sede legale in Baiso (RE), piazza della Repub-

blica n. 1, codice fiscale 80019170358, -----

Ente in seguito, per brevità, denominato anche "**Comune**", -----

nella sua qualità di Segretario Comunale e responsabile del Servizio Affari

Generali, tale nominato in virtù di decreto del Sindaco in data 1° ottobre

2016 n. 7 ed a quanto segue autorizzato in virtù di decreto del medesimo

Sindaco in data 6 dicembre 2017 n. 8, che trovasi allegato sotto la lettera

"A" all'atto a mio ministero in data odierna Repertorio n. 8758/5894, in cor-

so di formalità, perchè nei termini, nonchè in virtù di deliberazioni della

Giunta Comunale rispettivamente in data 8 marzo 2017 n. 17 ed in data 29

AGENZIA DELLE ENTRATE

Ufficio di Reggio nell'Emilia

registrato il 21/12/2017

al n. 18179

serie 1T

versati euro 355,00

AGENZIA DEL TERRITORIO

Ufficio REGGIO EMILIA

eseguita la formalità della
trascrizione

il 21/12/2017

Reg. Gen. n. 28231

Reg. Part. n. 18030

versati euro 235,00

marzo 2017 n. 11 che, in copie conformi agli originali trovansi allegate sotto le lettere "B" e "C" al medesimo atto a mio ministero in data odierna Repertorio n. 8758/5894, sopra citato e, da ultimo, in virtù di deliberazione della Giunta Comunale in data 11 dicembre 2017 n. 85 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale; -----

MONTANARI STEFANO, nato a Correggio (RE), il giorno 5 agosto 1955, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della società: -----

"CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Reggio nell'Emilia (RE), via Mirabello n. 2, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia, codice fiscale e partita I.V.A. 00924500358, numero REA RE-149747, capitale sociale euro 68.164.800,00 (sessantottomilonicentosessantaquattromilaottocento e zero centesimi), interamente versato, già iscritta al n. 10054 del Tribunale di Reggio nell'Emilia, appartenente al Gruppo Bancario "Credito Emiliano - CREDEM", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "CREDITO EMILIANO SPA", -----

Istituto in seguito, per brevità, denominato anche **"Proprietario dell'area"**, nella sua qualità di procuratore della società stessa, tale nominato ed a quanto segue autorizzato dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, signor Morellini Stefano, in virtù di atto a ministero dottor Gianluigi Martini, notaio in Novellara, in data 8 agosto 2016, Repertorio n. 131802/24791, registrato a Reggio nell'Emilia in data 9 agosto 2016 al n.

12430, debitamente iscritto al Registro Imprese di Reggio Emilia; -----

PICCININI STEFANO, nato a Sassuolo (MO) il giorno 6 marzo 1968; -----

PICCININI MATTEO, nato a Scandiano (RE), il giorno 15 agosto 1974, ----

entrambi domiciliati per la carica presso la sede della società di cui infra, i

quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusi-

vamente in nome, per conto ed in rappresentanza della società: -----

"PICCININI SRL", con sede legale in Baiso (RE), via Carnione n. 12/A,

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia, codi-

ce fiscale e partita I.V.A 01709830358, numero REA RE-216175, capitale

sociale euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi), interamente versa-

to, società costituita in Italia e di nazionalità italiana, -----

società in seguito, per brevità, denominata anche "**Parte Utilizzatrice**" e

"Proponente", -----

nella loro qualità di Amministratori e legali rappresentanti della società

stessa, a quanto segue autorizzati in virtù dei poteri ad essi attribuiti dalla

legge e dal vigente Statuto Sociale. -----

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri, io notaio

sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale -----

----- **SI PREMETTE CHE:** -----

a) La società CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI è piena ed e-

sclusiva proprietaria delle porzioni del complesso industriale, con circo-

stante area cortiliva, sito in Comune di Baiso (RE), avente accesso dalla

via Carnione, civico n. 12/A, attualmente censite nel Catasto Fabbricati del

medesimo Comune al foglio 68 mappale 34 subalterni 3 e 5 e mappale 35

subalterni 15 e 16, cui competono i diritti di comproprietà sull'area cortiliva

attualmente di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13, Bene Comune

Non Censibile, comune alle sole unità immobiliari sopra indicate. -----

b) La stessa società CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI è, altresì, piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno, senza so-

vrastanti fabbricati, sito in Comune di Baiso (RE), attualmente censito nel

Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 68, mappale: -----

36 - bosco misto - classe U - ha. 01.80.93 - R.D.E. 12,15 - R.A.E. 5,61. ----

c) Detti cespiti immobiliari vennero acquistati dalla società attuale proprietaria in virtù di atto di compravendita a ministero dottor Giuseppe Beccari, notaio in Castelnovo ne' Monti, in data 22 luglio 2005, Repertorio n.

220555/34728, debitamente registrato, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 3 agosto 2005 al n. 12957 del Registro Particolare, al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società "PICCININI SRL". -----

d) In relazione ai cespiti immobiliari sopra descritti, la società "CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI" sottoscriveva, sempre in data 22 luglio 2005, con la società "PICCININI SRL" il contratto di locazione finanziaria n. IC161865. -----

e) Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 aprile 2009 n. 23 il Comune di Baiso approvava il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.). -----

f) Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 2 novembre 2016 n. 34 il Comune di Baiso approvava la Prima Variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.). -----

g) Lo strumento di pianificazione inserisce l'area di superficie pari a mq. 2.550 (duemilacinquecentocinquanta) di cui ai mappali 35 subalterno 13 e 36, all'interno degli Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a pre-

valente funzione produttiva da regolare con il P.O.C. (ATP), articolo 117 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutture Comunale, Schema normativa LA FORNACE - AMBITO ATP 2 (comparto Nord). -----

h) Con deliberazione di Consiglio Comunale in data 2 novembre 2016 n. 34, il Comune di Baiso approvava il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) che prevedeva l'inserimento dell'area di superficie di mq. 2550 (duemilacinquecentocinquanta) all'interno dei sub ambiti di trasformazione produttivi e terziari di rilievo comunale da attuare tramite convenzione attuativa (ATP), Articolo 35.3 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del R.U.E.. -----

i) Con deliberazione della Giunta Comunale in data 5 ottobre 2016 n. 71 il Comune di Baiso approvava il concorso pubblico per la selezione degli ambiti per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune. -----

j) Con atto ricevuto dal Comune di Baiso in data 1° dicembre 2016 assunto agli atti con Protocollo n. 5702, il Proponente formulava, ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 20/2000, nonchè delle disposizioni contenute nel P.S.C. e nel R.U.E., sopra richiamate, la propria candidatura per l'inserimento nel P.O.C. del Comune di Baiso dell'intervento consistente in un progetto di "Nuova edificazione a prevalente funzione produttiva". -----

k) In seguito ad approfondito confronto con il Comune di Baiso, nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 in merito alla possibile concreta definizione della proposta sopra citata, il Proponente manifestava la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della

L. R. 24 marzo 2000 n. 20, a fronte dell'inserimento nei termini predetti al-

l'interno del P.O.C. delle aree di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13
e mappale 36, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione ur-
banistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condi-
zione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e
ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto. -----

I) Valutata la proposta alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti
di pianificazione, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva inci-
denza sull'assetto urbanistico e ambientale dell'ipotizzata estensione Arti-
colo 117 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comu-
nale, Scheda normativa LA FORNACE - AMBITO ATP 2 (comparto Nord),
Articolo 35.3 delle Norme Edilizie ed urbanistiche del R.U.E. ed accertata
l'insussistenza degli elementi ostativi del RUE, preso atto della disponibilità
del Proponente all'assunzione degli impegni di cui alla precedente lettera
k), reputa ammissibile la richiesta e concludere con il Proponente, ai sensi
dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n 241 e dell'articolo 18 della
Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, accordo a carattere convenzionale
in virtù del quale, a fronte del recepimento della richiesta di inserimento
nel POC, il Proponente assuma gli impegni individuati dagli strumenti di
pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dalla Amministrazione alle con-
dizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo. -----

m) In data 16 novembre 2017 è stata presentata al Comune di Baiso ri-
chiesta di variante assunta agli atti con Protocollo n. 5902. -----

n) E' pertanto intenzione del Comune di Baiso da una parte e del Propo-
nente dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte di detto

accordo, con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico del Proponente in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale. -----

Tutto ciò premesso -----

----- **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUENTE:** -----

Art. 1. Conferma delle premesse. -----

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del Codice Civile, la comune intenzione delle parti nella stipula dello stesso. ---

Art. 2. Inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC). -----

L'efficacia delle obbligazioni assunte dal Proponente di cui ai successivi articoli del presente Atto di Accordo è sospensivamente condizionata all'approvazione da parte del Comune, all'esito del procedimento di cui all'articolo 34 della L. R. 24 marzo 2000 n. 20, di Piano Operativo Comunale (POC) nel quale siano inserite le previsioni normative e cartografiche di cui oltre. -----

Il perimetro dell'ambito "ATP2", in applicazione di quanto previsto dalla scheda normativa del PSC, è definito dal POC in conformità alla scheda di assetto urbanistico che si allega sotto la lettera "**B**", per formarne parte integrante e sostanziale. -----

L'area di cui ai mappali al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 è ricompresa nel perimetro del comparto d'intervento Nord di cui alla Scheda normativa LA FORNACE - AMBITO ATP 2, da attuarsi mediante intervento diretto supportato da convenzione attuativa in conformità a quanto graficamente evidenziato, mediante una linea continua di colore

nero che definisce il perimetro portante la retinatura dei sub ambiti di trasformazione produttivi e terziari di rilievo comunale da attuare tramite convenzione attuativa (ATP), articolo 35.3, sull'estratto dalla tavola di R.U.E. che trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "B". -----

Detta area verrà disciplinata urbanisticamente dalle norme di cui all'articolo 35.3 del R.U.E. e delle N.T.A. ATP 2 articolo 117 del P.S.C., integrate dagli indici, dalle previsioni e dalle prescrizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo. -----

I principali parametri urbanistico edilizi che disciplineranno l'intervento nell'area di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 per la "Nuova edificazione a prevalente funzione produttiva" si allegano sotto la lettera "C" per formare parte integrante e sostanziale del presente atto. ----

Rimane inteso che la condizione sopra indicata si intenderà avverata con la definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale che recepisca le indicazioni stesse, rimanendo di esclusiva pertinenza del Proponente tutte le attività necessarie sia per la effettiva attuazione degli interventi consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica predetto, sia per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, sia per la conseguente cessione delle opere di urbanizzazione da reperirsi all'interno del comparto o per la prevista monetizzazione. -----

Art. 3. Assunzione di obbligo di finanziamento della realizzazione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche. -----

Il Proponente, con il consenso del Proprietario dell'area, si obbliga nei confronti del Comune di Baiso: -----
A) a contribuire al finanziamento della progettazione e dell'esecuzione di

dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche anche a titolo di compensazione ambientale in dipendenza dell'estensione degli ambiti produttivi, mediante la corresponsione al Comune di Baiso della complessiva somma di euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi); -----

B) alla monetizzazione dei 127,5 (centoventisette virgola cinque) mq. di Parcheggi Pubblici (PU1) necessari e non reperiti, alla tariffa stabilita dalla delibera della Giunta Comunale in data 14 dicembre 2016 n. 97, per il relativo ambito di P.O.C. Malpasso - La Fornace ATP 2, corrispondente a euro/mq 105,00 (centocinque e zero centesimi). -----

La somma di euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi) verrà corrisposta dal Proponente in favore del Comune di Baiso contestualmente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento sull'area e quale condizione per il rilascio del titolo medesimo al solo ed esclusivo fine di provvedere al finanziamento della progettazione e dell'esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche o atti di pianificazione. ---

Il Comune di Baiso dichiara di accettare il contributo al finanziamento per il titolo e con il vincolo ivi evidenziati, obbligandosi a destinare la somma che verrà corrisposta dal Proponente per la sola ed esclusiva finalità di provvedere al finanziamento della progettazione o della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche o atti di pianificazione. -----

Detta somma rimarrà definitivamente acquisita al Comune di Baiso, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa al Proponente, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente accordo. -----

Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo

saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva sopra indicata. -----

Art. 4. Contenuti della convenzione attuativa. -----

La convenzione attuativa, alla cui sottoscrizione sarà condizionato il rilascio del titolo abilitativo per l'esecuzione dell'intervento sull'area di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 dovrà, tra l'altro: -----

a) Prevedere l'obbligo a carico del Proponente di realizzare, a propria cura e spese, le dotazioni territoriali attualmente mancanti o carenti nonché gli interventi di compensazione e mitigazione ambientale necessari per rendere sostenibile l'intervento sull'area. -----

b) Definire i parametri urbanistico edilizi effettivamente indicati dal progetto da presentarsi per il rilascio del permesso di costruire. -----

c) Prevedere l'impegno ad improntare le soluzioni stilistico architettoniche dell'intervento a criteri di corretto inserimento nel paesaggio, ispirandole a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale. -----

d) Prevedere la sistemazione a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti e con l'utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano e ogni altra disposizione reputata opportuna o necessaria per una corretta attuazione dell'intervento in conformità alle linee guida ed ai principi definiti dal

P.S.C. e dal R.U.E. -----

Le obbligazioni assunte dal Proponente, come sopra disciplinate, saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione di sospensiva. -----

Art. 5. Conseguenze dell'inadempimento. -----

Laddove il Proponente o i suoi aventi causa, avveratesi la condizione so-spensiva prevista dal presente Atto di Accordo, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli 3) e 4) del presente ac-cordo, il Comune di Baiso, 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 in-a-dempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni as-sunte, fermo restando il diritto al risarcimento del danno. -----

Art. 6. Oneri di inserimento di clausole. -----

All'atto del riscatto, da parte del Proponente e nei successivi atti di trasferi-mento della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 o di parte di essi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, nelle quali la parte acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben cono-scere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte sino a completa estinzione della obbligazioni dallo stesso disciplinate. -----

Art. 7. Successione nei rapporti giuridici. -----

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al foglio al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 la parte acquirente e, successivamente, i suoi aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Proponente o dei Terzi Pro-prietari relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accor-do. -----

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo 6) cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estinguono in conseguenza di intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile. -----

Art. 8. Onere di comunicazione. -----

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36, salvo l'ipotesi dell'acquisizione degli stessi da parte dell'Utilizzatore a seguito di riscatto di leasing, dovrà essere comunicato dal Proponente o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. -----

Detto onere si estinguera contestualmente alla estinzione dell'ultima delle obbligazioni di cui al secondo capoverso dell'articolo 7). -----

Art. 9. Allegati -----

I comparenti dispensano espressamente me notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne già preso ampia e dettagliata conoscenza. -----

Art. 10. Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali. -----

Le spese del presente atto, dipendenti e consequenti per il suo perfezionamento sono a carico della società "PICCININI SRL". -----

Art. 11. Accettazione da parte del Comune. -----

Il Comune di Baiso dichiara di accettare quanto sopra, salvo e riservata ogni facoltà di legge in ordine all'istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, alle richieste di rilascio

di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titoli abilitativi. -----

Il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e sarà assoggettato alle forme di pubblicità previste per le delibere di adozione e approvazione del Piano medesimo. -----

L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel P.O.C. approvato, in conformità a quanto previsto al precedente articolo 2). -----

----- RICHIESTO -----

io notaio ho redatto e ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano e lo confermano; quasi interamente scritto con mezzi elettronici a scritturazione indelebile da persona di mia fiducia e da me di mia mano completato, questo atto occupa dodici facciate e parte della tre-dicesima di quattro fogli e viene sottoscritto alle ore quattordici e cinquanta minuti. -----

Firmato: Emilio Binini, Stefano Montanari, Piccinini Stefano, Piccinini Matteo, Andrea Fatuzzo notaio -sigillo-. -----

Allegato A

al Rep. n°.8759/2017

del 12 dicembre 2017

 	Comune di BAISO	G.C.	85	11/12/2017
OGGETTO: PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C. 2017/2021) DI BAISO APPROVAZIONE VARIANTE ATTO DI ACCORDO PICCININI (EX ART. 18 L.R. 20/2000)				

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno 2017 il giorno 11 del mese Dicembre alle ore 09:00 nella sala delle adunanze sono stati convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

		presenti
CORTI FABRIZIO	Sindaco	SI
MERLI TIZIANO	Assessore	SI
CASELLI GIULIANO	Assessore	AG
FERRARI ELENA	Assessore	AG
PICCININI VANESSA	Assessore	SI

Partecipa il Segretario, Dott. Emilio Binini.

Essendo legale il numero degli intervenuti, assume la presidenza il Sindaco Fabrizio Corti.

**OGGETTO: PIANO OPERATIVO COMUNALE (P.O.C. 2017/2021) DI BAISO APPROVAZIONE
VARIANTE ATTO DI ACCORDO PICCININI (EX ART. 18 L.R. 20/2000)**



LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Baiso è dotato di un Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) associato con i Comuni di Casina, Canossa, Vetto e Villa Minozzo; approvato con D.C.C. N° 23 del 22.04.2009 ai sensi dell'art.32, comma 4 della L.R. n.20/2000 e s.m.i.;
- il Consiglio Comunale di Baiso con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 05/11/2016 ha approvata la 1° VARIANTE AL Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
- il Consiglio Comunale di Baiso con la medesima Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 05/11/2016 ha approvata il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
- la legge regionale 25.3.2000 n.20 dispone per i Comuni l'elaborazione del P.O.C., Piano Operativo Comunale, quale strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del P.S.C. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal P.S.C., il Comune di Baiso ha avviato un concorso pubblico (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R.20/2000 e s.m.i.), al fine di accettare la disponibilità degli interessati ad intervenire, e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC;
- il Comune di Baiso, con delibera G.C. n. 71 del 05.10.2016 ha approvato il concorso pubblico per la selezione degli ambiti per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune;
- che nell'avviso relativo al concorso pubblico sopra richiamato, si invitavano altresì i cittadini e gli operatori interessati a presentare la richiesta di inserimento;
- che sono state formulate da parte di persone fisiche e giuridiche proprietarie di aree, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000, nonché delle disposizioni contenute nel P.S.C. e nel R.U.E., n°3 proposte di interventi da inserire nel P.O.C.:

	PROT	DATA	RICHEDENTE
1	5664	30/11/2016	CILLONI
2	5702	01/12/2016	PICCININI
3	5765	05/12/2016	CAROLI-CORTI

- che il Comune, all'esito degli incontri di cui sopra, valutate le proposte dei proponenti alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza sull'assetto urbanistico e ambientale degli ipotizzati interventi, preso atto della disponibilità dei proprietari all'assunzione degli impegni individuati dall'Ente, ha reputato ammissibili le tre richieste di inserimento del POC;

CONSIDERATO che:

- l'art. 18 della L.R. 20/2000 prevede che "gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- la scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3 della stessa legge;
- l'Amministrazione comunale ha ritenuto che le proposte sopradescritte costituiscano rilevante interesse per la comunità locale configurandosi l'interesse pubblico di cui al 2° comma dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m.i.;

- è stata valutata l'opportunità di concludere un apposito accordo pianificatorio con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 volto a consentire l'inserimento della previsione urbanistica di attuazione dell'Ambito di PSC, in una Prima Variante al POC; a seguito di approfondito confronto tra il Comune ed i proponenti, nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'art. 11 comma 1 bis della legge 7.8.1990 n. 241 in merito alla possibile concreta definizione delle proposte presentate, i proponenti hanno manifestato la disponibilità ad assumere, anche mediante la sottoscrizione di atti di accordo ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, a fronte dell'inserimento nel POC delle aree oggetto di intervento, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento;
- in seguito a specifica richiesta degli interessati, è stato predisposto dal Settore Tecnico Progettuale, schema degli atti di accordo approvato in schema con la deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 08.03.2017, relativamente agli ambiti del PSC oggetto delle richieste;
- due dei predetti atti di accordo sono stati sottoscritti con i proprietari proponenti a ministero del Segretario Comunale con i seguenti estremi:

	REP	DATA	RICHEDENTE
1.	11	15/03/2017	PICCININI
2.	12	15/03/2017	CAROLI-CORTI

- il Comune di Baiso, con delibera C.C. n. 7 del 15.03.2017 ha approvato votando all'unanimità i due Atti di Accordo sottoscritti;
- il Comune di Baiso, con la medesima delibera C.C. n. 7 del 15.03.2017 ha adottato il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune votando all'unanimità gli ambiti Piccinini e Caroli; dando mandato al Responsabile del Servizio Tecnico Progettuale oltre che a procedere, ai sensi dell'art.34 della L.R.20/2000 ad attuare tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti alla approvazione, alla modifica degli atti tecnici in stralcio della Richiesta Cilloni il cui Atto di Accordo non era stato sottoscritto dalle parti richiedenti.
- si sono svolti nei giorni seguenti ulteriori approfondimenti e confronti tra il Comune ed i proponenti Cilloni Giorgio, Amelia e Paolo dell'ambito di cui all'Atto prot. 5664 del 30/11/2017;
- a seguito di tale attività di concertazione in data 22/03/2017 si è provveduto alla presentazione e sottoscrizione da parte degli aventi titolo Cilloni Giorgio, Amelia e Paolo, dell'"Atto Unilaterale d'Obbligo" Registrato con Rep. N°15;
- a seguito di nuovo passaggio in Consiglio Comunale, con delibera C.C. n. 11 del 29.03.2017 votando all'unanimità sono stati approvati i tre Atti di Accordo sottoscritti;
- il Comune di Baiso, con la medesima delibera C.C. n. 11 del 29.03.2017 ha provveduto a riadottare il Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune votando all'unanimità gli ambiti Piccinini, Caroli e Cilloni; dando mandato al Responsabile del Servizio Tecnico Progettuale oltre che a procedere, ai sensi dell'art.34 della L.R.20/2000 ad attuare tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti alla adozione;

DATO INOLTRE ATTO che:

- si sono svolti recentemente contatti tra la proprietà della richiesta n°:

	PROT	DATA	RICHEDENTE
2	5702	01/12/2016	PICCININI

tendenti ad approvare una Variante al POC così come presentato ed adottato con delibera C.C. n. 11 del 29.03.2017;

- vi sono stati seguenti ulteriori approfondimenti e confronti tra il Comune ed i proponenti, ed in data 16 Novembre 2017 al prot n° 5902, è stata rassegnata dagli aventi Titolo "Piccinini srl" una "Proposta di Variante a Intervento Edilizio Inserito nel Primo POC del Comune di Baiso"
- Tale documentazione è stata presentata nell'ambito della Procedura di Valsat nella consultazione della Conferenza del 17 Novembre 2017;
- nella consultazione della Conferenza del 17 Novembre 2017, la richiesta di Variante è

- stata ritenuta accogliibile;
- con protocollo n° 5975 del 21 Novembre 2017 si è proceduto a trasmettere agli organi competenti (Provincia RE; ARPAE SAC; REGIONE EMILIA ROMAGNA) la documentazione di Variante;
- gli atti d'accordo costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- alla luce della Variante richiesta con prot n° 5902 il 16 Novembre 2017, è stata presentata in data odierna una bozza aggiornata dell'Atto di Accordo Piccinini srl;

VISTO lo schema dell' atto di accordo presentato ed allegato al presente atto sotto la lettera A) a formarne parte integrante e sostanziale;

- Vista la legge regionale n. 20/2000 e s.m.i. ed in particolare l'art. 18;
- Visto il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- Dato atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Bisi Mauro ;
- Richiamate le motivazioni riportate in premessa nell'accordo pianificatorio medesimo.

Con votazione unanime espressa nei modi previsti dalla legge,



D E L I B E R A

- 1) DI APPROVARE lo schema dell' atto di accordo allegato al presente atto sotto la lettera A) a formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) DI DARE ATTO che i predetto schema di atto di accordo, costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e dovrà essere recepito con la delibera di approvazione del POC Comunale;
- 3) DI DARE ATTO che la validità dell'accordo è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella approvazione del POC comunale;

DELIBERA, inoltre

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma del D. lgs. 267/2000.

Repertorio N.

Raccolta N.

ATTO DI ACCORDO

ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n 20

e dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n 241

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno di martedì dodici del mese di dicembre

12 dicembre 2017

In Castellarano (RE), nello studio posto in via Radici Nord n. 1/B.

Avanti a me **ANDREA FATUZZO** notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio nell'Emilia con residenza in Castelnovo ne' Monti, sono presenti i signori:

BININI EMILIO, nato a (), il giorno , domiciliato per la carica presso la sede dell'ente di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza del:

"**COMUNE DI BAISO**", con sede legale in Baiso (RE), piazza della Repubblica n. 1, codice fiscale 80019170358,
Istituto in seguito, per brevità, denominato anche "Comune", nella sua qualità di Segretario Comunale, tale nominato in virtù di decreto del Sindaco in data n.

ed a quanto segue autorizzato in virtù di
in data n.

provvedimenti che, in copie conformi agli originali, si allegano al presente
atto sotto le lettere

MONTANARI STEFANO, nato a Correggio (RE), il giorno 5 agosto 1955,
domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale



dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della società:

"CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI", con sede legale in Reggio nell'Emilia (RE), via Mirabello n. 2, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia, codice fiscale e partita I.V.A. 00924500358, numero REA RE-149747, capitale sociale euro 68.164.800,00 (sessantottomilonicentosessantaquattromilaottocento e zero centesimi), interamente versato, già iscritta al n. 10054 del Tribunale di Reggio nell'Emilia, appartenente al Gruppo Bancario "Credito Emiliano - CREDEM", soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "CREDITO EMILIANO SPA",

Istituto in seguito, per brevità, denominato anche "**Proponente**", nella sua qualità di procuratore della società stessa, tale nominato ed a quanto segue autorizzato dal Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, signor Morellini Stefano, in virtù di atto a ministero dottor Gianluigi Martini, notaio in Novellara, in data 8 agosto 2016, Repertorio n. 131802/24791, registrato a Reggio nell'Emilia in data 9 agosto 2016 al n. 12430, debitamente iscritto al Registro Imprese di Reggio Emilia;

PICCININI STEFANO, nato a Sassuolo (MO) il giorno 6 marzo 1968;

PICCININI MATTEO, nato a Scandiano (RE), il giorno 15 agosto 1974,

entrambi domiciliati per la carica presso la sede della società di cui infra, i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto ed in rappresentanza della società:

"PICCININI SRL", con sede legale in Baiso (RE), via Carnione n. 12/A, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio nell'Emilia,

codice fiscale e partita I.V.A 01709830358, numero REA RE-216175,
capitale sociale euro 100.000,00 (centomila e zero centesimi), interamente
versato, società costituita in Italia e di nazionalità italiana,
società in seguito, per brevità, denominata anche "Parte Utilizzatrice",
nella loro qualità di Amministratori e legali rappresentanti della società
stessa, a quanto segue autorizzati in virtù dei poteri ad essi attribuiti dalla
legge e dal vigente Statuto Sociale.

Detti componenti, della cui identità personale, qualifiche e poteri, io notaio
sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

SI PREMETTE CHE:

a) La società CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI è piena ed esclusiva proprietaria delle porzioni del complesso industriale, con circostante area cortiliva, sito in Comune di Baiso (RE), avente accesso dalla via Carnione, civico n. 12/A, attualmente censite nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 68 mappale 34 subalterni 3 e 5 e mappale 35 subalterni 15 e 16, cui competono i diritti di comproprietà sull'area cortiliva attualmente di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13, Bene Comune Non Censibile, comune alle sole unità immobiliari sopra indicate.

b) La stessa società CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI è, altresì, piena ed esclusiva proprietaria dell'appezzamento di terreno, senza sovrastanti fabbricati, sito in Comune di Baiso (RE), attualmente censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 68, mappale:
36 - bosco misto - classe U - ha. 01.80.93 - R.D.E. 12,15 - R.A.E. 5,61.

c) Detti cespiti immobiliari vennero acquistati dalla società attuale



proprietaria in virtù di atto di compravendita a ministero dottor Giuseppe Beccari, notaio in Castelnovo ne' Monti, in data 22 luglio 2005, Repertorio n. 220555/34728, debitamente registrato, trascritto a Reggio nell'Emilia in data 3 agosto 2005 al n. 12957 del Registro Particolare, al solo scopo di concederli in locazione finanziaria alla società "PICCININI SRL".

d) In relazione ai cespiti immobiliari sopra descritti, la società "CREDEM LEASING - SOCIETA' PER AZIONI" sottoscriveva in data con la società "PICCININI SRL" il contratto di locazione finanziaria n. IC161865.

e) Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 aprile 2009 n. 23 il Comune di Baiso approvava il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).

f) Con deliberazione del Consiglio Comunale in data 2 novembre 2016 n. 34 il Comune di Baiso approvava la Prima Variante al Piano Strutturale Comunale (P.S.C.).

g) Lo strumento di pianificazione inserisce l'area di superficie pari a mq. 2.550 (duemilacinquecentocinquanta) di cui ai mappali 35 subalterno 13 e 36, all'interno degli Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il P.O.C. (ATP), articolo 117 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale, Scheda normativa LA FORNACE - AMBITO ATP 2 (comparto Nord).

h) Con deliberazione di Consiglio Comunale in data 2 novembre 2016 n. 34, il Comune di Baiso approvava il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) che prevedeva l'inserimento dell'area di superficie di mq. 2550 (duemilacinquecentocinquanta) all'interno dei sub ambiti di trasformazione produttivi e terziari di rilievo comunale da attuare tramite convenzione



attuativa (ATP), Articolo 35.3 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del R.U.E..

- i) Con deliberazione della Giunta Comunale in data 5 ottobre 2016 n. 71 il Comune di Baiso approvava il concorso pubblico per la selezione degli ambiti per la formazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) del Comune.
- j) Con atto ricevuto dal Comune di Baiso in data 1° dicembre 2016 assunto agli atti con Protocollo n. 5702, il Proponente formulava, ai sensi dell'articolo 34 della L.R. 20/2000, nonché delle disposizioni contenute nel P.S.C. e nel R.U.E., sopra richiamate, la propria candidatura per l'inserimento nel P.O.C. del Comune di Baiso dell'intervento consistente in un progetto di "Nuova edificazione a prevalente funzione produttiva".
- k) In seguito ad approfondito confronto tra il Comune di Baiso nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della Legge 7 agosto 1990 n. 241 in merito alla possibile concreta definizione della proposta sopra citata, il Proponente manifestava la disponibilità ad assumere, mediante la sottoscrizione di atto di accordo ai sensi dell'articolo 18 della L. R. 24 marzo 2000 n. 20, a fronte dell'inserimento nei termini predetti all'interno del P.O.C. delle aree di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36, gli impegni previsti dai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica nonché gli ulteriori impegni individuati dal Comune come condizione essenziale per garantire la compatibilità urbanistica dell'intervento e ciò alle condizioni tutte individuate dal presente atto.
- l) Valutata la proposta alla luce delle disposizioni contenute negli strumenti



di pianificazione, della concreta situazione dei luoghi, dell'effettiva incidenza sull'assetto urbanistico e ambientale dell'ipotizzata estensione Articolo 117 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutture Comunale, Scheda normativa LA FORNACE - AMBITO ATP 2 (comparto Nord), Articolo 35.3 delle Norme Edilizie ed urbanistiche del R.U.E. ed accertata la insussistenza degli elementi ostativi di del RUE, preso atto della disponibilità del Proponente all'assunzione degli impegni di cui al medesimo punto 9), reputa ammissibile la richiesta e concludere con il Proponente, ai sensi dell'articolo 11 della Legge 7 agosto 1990 n 241 e dell'articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20, accordo a carattere convenzionale in virtù del quale, a fronte del recepimento della richiesta di inserimento nel POC, il Proponente assuma gli impegni individuati dagli strumenti di pianificazione e gli ulteriori impegni definiti dalla Amministrazione alle condizioni tutte individuate dal presente Atto di accordo.

m) In data 16 novembre 2017 è stata presentata al Comune di Baiso richiesta di variante assunta agli atti con Protocollo n. 5902.

n) E' pertanto intenzione del Comune di Baiso da una parte e del Proponente dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni tutte di detto accordo, con riguardo altresì alle conseguenze poste a carico del Proponente in ipotesi di inadempimento alle pattuizioni del medesimo accordo a carattere convenzionale.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1. Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del Codice Civile, la comune intenzione delle parti nella stipula dello stesso.

Art. 2. Inserimento nel Piano Operativo Comunale (POC).

L'efficacia delle obbligazioni assunte dal Proponente di cui ai successivi articoli del presente Atto di Accordo è sospensivamente condizionata alla approvazione da parte del Comune, all'esito del procedimento di cui all'articolo 34 della L. R. 24.3.2000 n. 20, di Piano Operativo Comunale (POC) nel quale siano inserite le previsioni normative e cartografiche di oltre.

Il perimetro dell'ambito "ATP2", in applicazione di quanto previsto dalla scheda normativa del PSC, è definito dal POC in conformità alla scheda di assetto urbanistico che si allega sotto la lettera " ", per formarne parte integrante e sostanziale.

L'area di cui ai mappali al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 è ricompresa nel perimetro del comparto d'intervento Nord di cui alla Scheda normativa LA FORNACE - AMBITO ATP 2, da attuarsi mediante intervento diretto supportato da convenzione attuativa in conformità a quanto graficamente evidenziato, mediante una linea continua di colore nero che definisce il perimetro portante la retinatura dei Sub ambiti di trasformazione produttivi e terziari di rilievo comunale da attuare tramite convenzione attuativa (ATP), articolo 35.3, sull'estratto dalla tavola di R.U.E. che si allega sotto la lettera " " per formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

Detta area verrà disciplinata urbanisticamente dalle norme di cui all'articolo

35.3 del R.U.E. e delle N.T.A. ATP 2 articolo 117 del P.S.C., integrate dagli indici, dalle previsioni e dalle prescrizioni tutte di cui al presente Atto di Accordo.



I principali parametri urbanistico edilizi che disciplineranno l'intervento nell'area di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 per la "Nuova edificazione a prevalente funzione produttiva" si allegano sotto la lettera " " per formare parte integrante e sostanziale del presente atto.

Rimane inteso che la condizione sopra indicata si intenderà avverata con la definitiva approvazione del Piano Operativo Comunale che recepisca le indicazioni stesse, rimanendo di esclusiva pertinenza del Proponente tutte le attività necessarie sia per la effettiva attuazione degli interventi consentiti dallo strumento di pianificazione urbanistica predetto, sia per la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, sia per la conseguente cessione delle opere di urbanizzazione da reperirsi all'interno del comparto o per la prevista monetizzazione.

Art. 3. Assunzione di obbligo di finanziamento della realizzazione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche.

Il Proponente si obbliga nei confronti del Comune di Baiso a contribuire al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche anche a titolo di compensazione ambientale in dipendenza dell'estensione degli ambiti produttivi, mediante la corresponsione al Comune di Baiso della complessiva somma di euro 30.000,00 (trentamila).

Il Proponente si obbliga altresì, nei confronti del Comune di Baiso, alla



monetizzazione dei 127,5 (centoventisette virgola cinque) mq. di Parcheggi Pubblici (PU1) necessari e non reperiti, alla tariffa stabilita dalla delibera della Giunta Comunale in data 14 dicembre 2016 n. 97, per il relativo ambito di P.O.C. Malpasso - La Fornace ATP 2, corrispondente a euro/mq 105,00 (centocinque).

La somma di euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi) verrà corrisposta dal Proponente in favore del Comune di Baiso contestualmente al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento sull'area e quale condizione per il rilascio del titolo medesimo al solo ed esclusivo fine di provvedere al finanziamento della progettazione e della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche o atti di pianificazione.

Il Comune di Baiso dichiara di accettare il contributo al finanziamento per il titolo e con il vincolo ivi evidenziati, obbligandosi a destinare la somma che verrà corrisposta dal Proponente per la sola ed esclusiva finalità di provvedere al finanziamento della progettazione o della esecuzione di dotazioni territoriali o comunque di opere pubbliche o atti di pianificazione.

Detta somma rimarrà definitivamente acquisita nella proprietà del Comune di Baiso, con esclusione di qualsivoglia obbligo od onere di restituzione della stessa al Proponente, trovando detta corresponsione la propria giustificazione economica e giuridica nella natura sinallagmatica dei reciproci impegni assunti dalle parti con il presente accordo.

Le obbligazioni assunte dal Proponente disciplinate dal presente articolo C saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione sospensiva sopra indicata.

Art. 4. Contenuti della convenzione attuativa.



La convenzione attuativa, alla cui sottoscrizione sarà condizionato il rilascio del titolo abilitativo per la esecuzione dell'intervento sull'area di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 dovrà tra il resto:

- a) Prevedere l'obbligo a carico del Proponente di realizzare, a propria cura e spese, le dotazioni territoriali attualmente mancanti o carenti nonché gli interventi di compensazione e mitigazione ambientale necessari per rendere sostenibile l'intervento sull'area.
- b) Definire i parametri urbanistico edilizi effettivamente definiti dal progetto da presentarsi per il rilascio del permesso di costruire.
- c) Prevedere l'impegno ad improntare le soluzioni stilistico architettoniche dell'intervento a criteri di corretto inserimento nel paesaggio, ispirandole a criteri costruttivi propri della tradizione storica locale.
- d) Prevedere la sistemazione a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti e con l'utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano e ogni altra disposizione reputata opportuna o necessaria per una corretta attuazione dell'intervento in conformità alle linee guida ed ai principi definiti dal P.S.C. e dal R.U.E.

Le obbligazioni assunte dal Proponente, come sopra disciplinate, saranno efficaci a far data dall'avverarsi della condizione di sospensiva.

Art. 5. Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove il Proponente o i suoi aventi causa, avveratesi la condizione sospensiva prevista dal presente Atto di Accordo, non adempiano anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte agli articoli 3) e 4) del presente



accordo, il Comune di Baiso, 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.

Art. 6. Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del Proponente della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 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 la parte acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte sino a completa estinzione delle obbligazioni dallo stesso disciplinate.

Art. 7. Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al foglio al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 la parte acquirente e, successivamente, i suoi aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del Proponente o dei Terzi Proprietari relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente accordo.

Le parti precisano che la successione nei rapporti giuridici di cui al presente articolo 6) cesserà di avere luogo per quelle obbligazioni del presente Atto di Accordo che si estinguono in conseguenza di

intervenuto adempimento ovvero nei modi di cui al capo quarto del titolo primo del codice civile.

Art. 8. Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al foglio 68 mappale 35 subalterno 13 e mappale 36 dovrà essere comunicato dai Proponenti o dai terzi al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 (trenta) dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

Detto onere si estinguerà contestualmente alla estinzione dell'ultima delle obbligazioni di cui al secondo capoverso dell'articolo 7).

Art. 9. Allegati

I comparenti dispensano espressamente me notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne già preso ampia e dettagliata conoscenza.

Art. 10. Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali.

Le spese del presente atto, dipendenti e consequenti per il suo perfezionamento sono a carico

Art. 11. Accettazione da parte del Comune.

Il Comune di Baiso dichiara di accettare quanto sopra, salvo e riservata ogni facoltà di legge in ordine alla istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, alle richieste di rilascio di titoli abilitativi nonché al rilascio dei medesimi titoli abilitativi.

Il presente accordo costituirà parte integrante del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e sarà assoggettato alle forme di pubblicità previste per le delibere di adozione e approvazione del Piano medesimo.



L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel P.O.C. approvato, in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo 2).

RICHIESTO

io notaio ho redatto e ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che lo approvano e lo confermano; quasi interamente scritto con mezzi elettronici a scritturazione indelebile da persona di mia fiducia e da me di mia mano completato, questo atto occupa dodici facciate e parte della tredicesima di quattro fogli e viene sottoscritto alle ore





Sindaco
Fabrizio Corti

Segretario
Dott. Emilio Binini

COMUNE DI BAISO - PROVINCIA DI REGGIO EMILIA
Ai sensi del D.P.R. 28-12-2000, n. 445, art. 18 comma 2 e 3, io sottoscritto at-
testo che il presente atto, composto di n. 10..... fogli, è copia autentica
conforme al suo originale a me esibito qui depositato, ed è stato rilascia-
to previa ammonizione sulle responsabilità penali di cui all'art. 76.
Valido solo se presentato agli organi della Pubblica Amministrazione.



Baiano, il/...../.....
IL FUNZIONARIO INCARICATO

G. Canefron.



Allegato B

Ufficio di BAISO

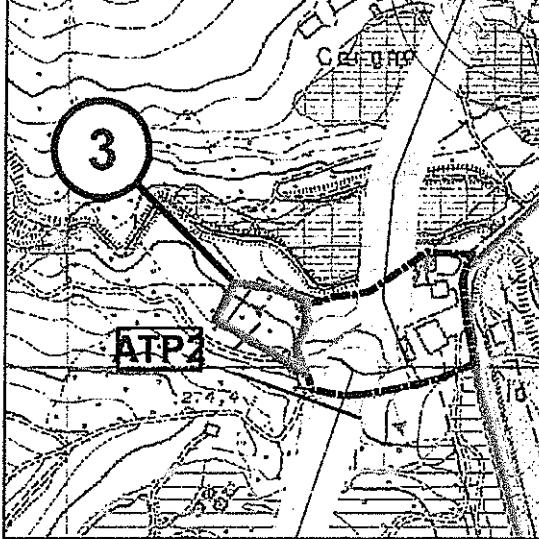
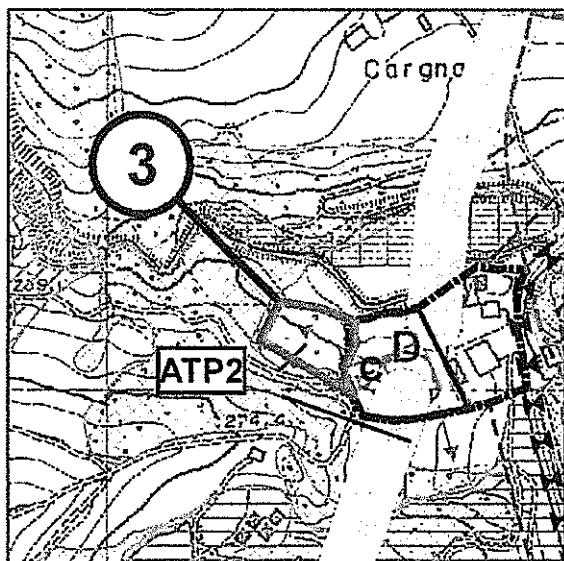
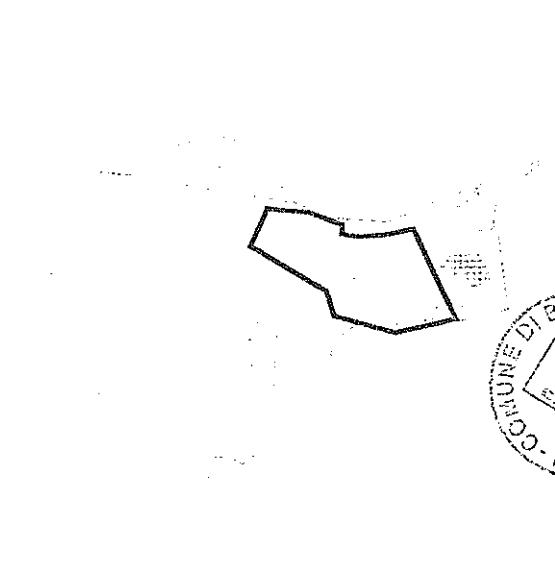
ai Rep. n°. 8759/5895

1^o Piano Operativo Comunale

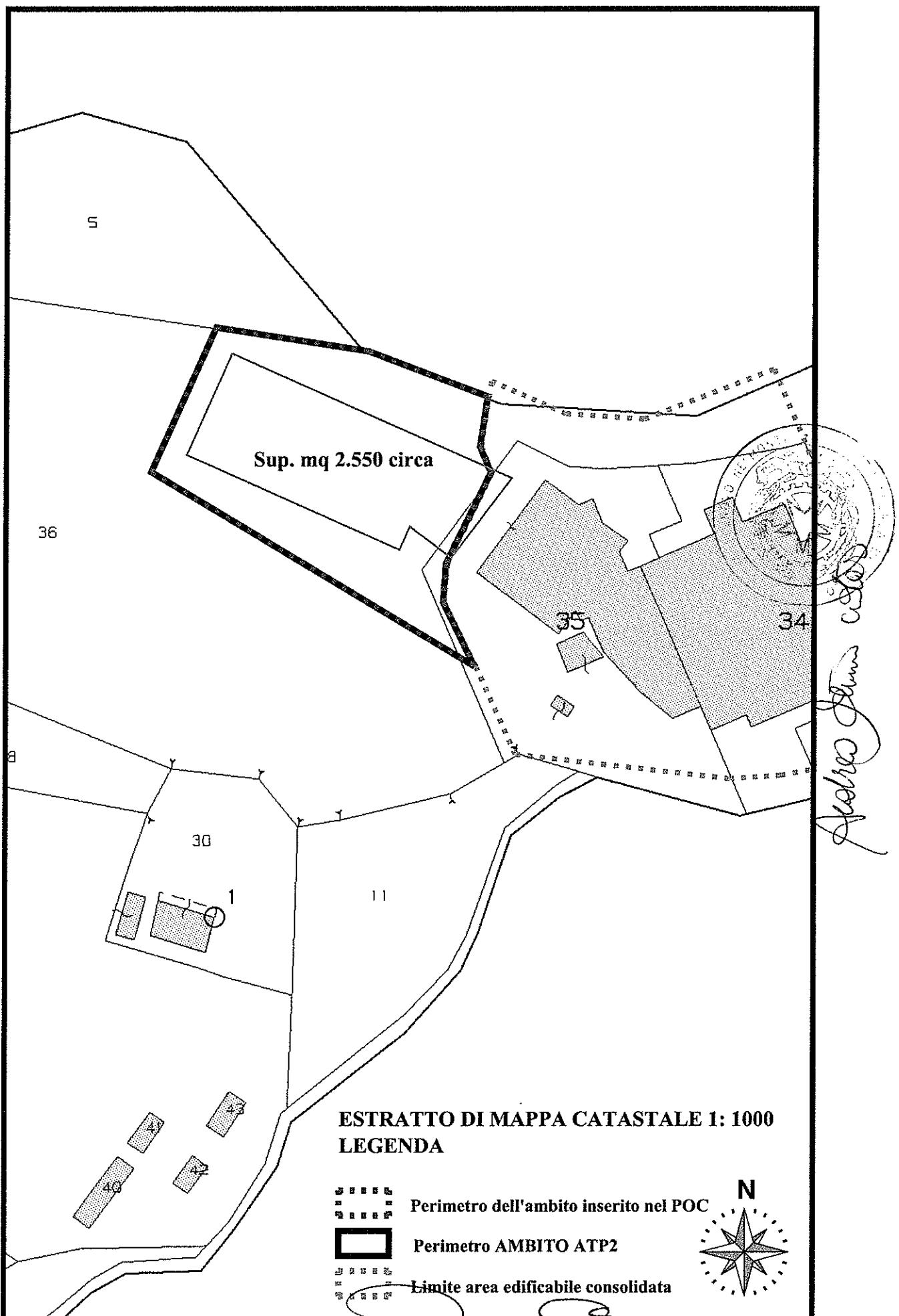
del 12 dicembre 2014

AMBITO N° 3 – Ambito ATP2 LA FORNACE Comparto nord– Ambiti di trasformazione per nuova edificazione a prevalente funzione produttiva da regolare con il POC (ATP) - PSC

Proprietari / proponenti	PICCININI S.N.C. di Piccinini Stefano e Matteo
Localizzazione	Loc. LA FORNACE via Carnione

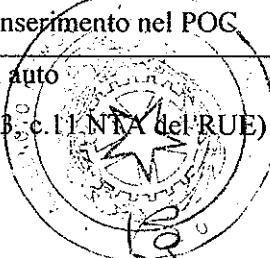
ORTOFOTO AGEA 2011	PSC – ESTRATTO CARTA P1 AMBITI E SISTEMI STRUTTURALI
	
RUE – ESTRATTO CARTA P4 PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	ESTRATTO CATASTALE Fg. 68 Mapp.li 35,36 scala 1:5.000
	

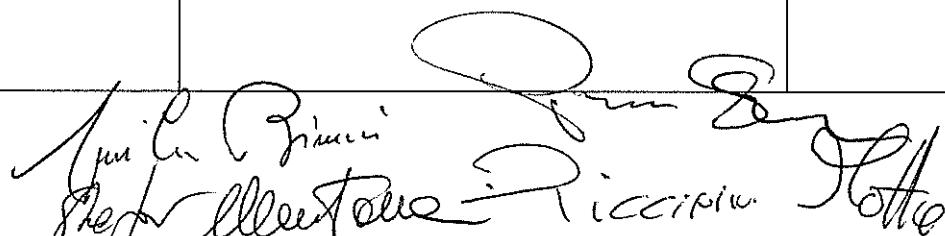
<p>PSC - ESTRATTO PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA scala 1:5.000</p>	<p>PSC – ESTRATTO TAV P5 RETE ECOLOGICA COMUNALE (REC) scala 1:5.000</p>
<p>PSC – ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI (con evidenziati le acque, la viabilita'...) scala 1:5.000</p>	<p>PSC – ESTRATTO tavola P3 RISPETTI E VINCOLI ALL'EDIFICAZIONE scala 1:5.000</p>
<p>PSC – ESTRATTO CARTA DELLE TUTELE AMBIENTALI, STORICO CULTURALI E DEI VINCOLI SOVRAORDINATI scala 1:5.000</p>	<p>PTCP – ESTRATTO tavola P9A RISCHIO SISMICO – CARTA DEGLI EFFETTI ATTESI scala 1:25.000</p>



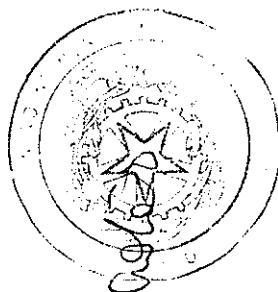
AMBITO N° 3: ATP2

Inserimento in P.O.C. in conformità agli artt. 11 e 117 delle N.A. del P.S.C. e agli artt. 35 e 35.3 delle Norme di R.U.E e all'accordo con i privati stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e ss. mm. e ii.

	DATI E PRESCRIZIONI DI P.S.C.-R.U.E	DATI E PRESCRIZIONI DI P.O.C.
Superficie dell'Ambito	5.000 mq	2.550 mq Mapp. 35 e 36 (parte) del Foglio 68
UF max	0,60 mq/mq	0,60 mq/mq
S.U. fabbricabile max	3.000 mq	1.530 mq
Nº Alloggi max	Eventuale alloggio di custodia	Non previsto
RQ max	60% di S.F.	Inferiore a 60% di S.F.
SP min	Non inferiore a 30% della S.T.	Non inferiore a 30% della S.T.
H max	12 m	12 m
Usi ammessi	Produttivo, artigianale-industriale a basso impatto ambientale	Produttivo, artigianale-industriale a basso impatto ambientale
Tipologie edilizie previste	Capannoni artigianali-industriali	Capannoni artigianali-industriali
PU1	5% SF per opifici artigiani	127,5 mq in monetizzazione
Pp	27 mq/100 mq di SU con un minimo di 1 posto auto/ 100 mq di SU	215,5 mq – 17 posti auto
Modalità di attuazione	Intervento diretto convenzionato Previo inserimento nel POC	Intervento diretto convenzionato Previo inserimento nel POC
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale Realizzazione: - delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; - di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; - di eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa; 	17 posti auto (Art.23, b, c, l.1 NTA del RUE)  



AMBITO N° 3: ATP2

	DATI E PRESCRIZIONI DI P.S.C.-R.U.E	DATI E PRESCRIZIONI DI P.O.C.
Prescrizioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> - Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti; - Reperimento di aree di verde pubblico e di ambientazione stradale secondo le quantità stabilite in convenzione attuativa con un minimo di 50 mq/ab. Insediabile; - Massimizzazione degli spazi permeabili da sistemare a verde alberato profondo con obbligo di conservazione delle alberature autoctone e di pregio sulla base di un rilievo puntuale di quelle esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecotessuto esterno. 	<p>17 posti auto (Art.23.3, c.11 NTA del RUE)</p>  
Zone di tutela Della pot. Arch.	Nessuna	Nessuna
Prescrizione tutela delle pot. Archeo.	Nessuna	Nessuna
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	<ul style="list-style-type: none"> - Caratteristiche principali: deposito di versante di spessore di circa 5 m a pronunciata variabilità laterale e verticale del grado di consistenza; presenza di frana quiescente in adiacenza al limite sud del comparto meridionale. - Area stabile ma con presenza di fenomeni di dissesto nelle immediate vicinanze. 	Si rimanda alla relazione geologica per l'analisi delle criticità specifiche e delle indicazioni tecniche di sostenibilità.
Obblighi convenzionali assunti con atto di Accordo approvato con D.G. n. del N. REP. del		Vedi accordo con i privati ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000
Presenza di vincoli ed elementi tutelati sovraordinati	Rischio sismico.	Si rimanda alla relazione geologica per l'analisi delle criticità specifiche e delle indicazioni tecniche di sostenibilità.



COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL'ORIGINALE
REDATTO SU SUPPORTO CARTACEO AI SENSI DELL'ART. 23,
COMMI 3, 4 E 5 DEL D.LGS 82/2005.

CASTELNOVO NE' MONTI, 11 gennaio 2018