







OGGETTO: ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90 E DELL'ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 PER LA VARIANTE AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA C7-IL BORGO IN BASILICAGOIANO. APPROVAZIONE

## LA GIUNTA COMUNALE



### PREMESSO CHE:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 21 aprile 2009, esecutiva ai sensi di legge, a norma degli articoli 31 – 35 della L.R. 20/2000, il progetto del PUA C7-Il Borgo in Basilicagoiano, di iniziativa privata, è stato approvato con l'allegato schema di convenzione attuativa.
- i soggetti attuatori dovevano stipulare la convenzione urbanistica con l'Ente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione generale del comparto e per la cessione delle volumetrie edificabili previste dal piano entro il mese di ottobre dello scorso anno;
- a seguito di un grave incidente accorso al soggetto attuatore unico proprietario delle aree in argomento con atto di Giunta Comunale n° 40 del 28/04/2010 l'Amministrazione ha impartito gli indirizzi necessari alla modifica di parte della convenzione urbanistica approvata al fine di rideterminare il cronoprogramma delle opere di urbanizzazione e la tempistica per la realizzazione e/o cessione delle volumetrie all'Ente, come previsto all'art. 61 del RUE vigente.
- In data 18/05/2010 il Consiglio comunale con atto n° 39 ha approvato la modifica alla convenzione urbanistica.
- Successivamente all'approvazione della variante alla convenzione il soggetto privato unico attuatore del piano è tornato in parte sulle precedenti determinazioni, in merito all'argomento alienazioni a terzi della superficie utile in cessione all'ente prevista dalla norma del RUE. Il privato rileva che l'alienazione a terzi porterebbe un potenziale elemento di perturbazione in ordine alla futura commercializzazione dell'immobile.
- Il medesimo soggetto attuatore ha dichiarato la disponibilità a mantenere la titolarità dell'intera potenzialità edificatoria derivante dalla demolizione del fabbricato dell'ex farmacia compensando l'amministrazione attraverso la corresponsione di una somma equivalente al valore di stima della potenzialità edificatoria medesima aumentata di una determinata percentuale.
- Questa condizione è stata posta come condizione necessaria ai fini della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

### PRESO ATTO CHE

- Il Comune, preso atto della proposta formulata dal Soggetto Attuatore ha dato luogo ad un approfondimento tecnico giuridico in ordine alla sua praticabilità, acquisendo in merito, in data 22 settembre 2010 al n. 10992 prot., parere pro-veritate a firma dell'avv. Paolo Coli del Foro di Reggio Emilia che conclude individuando un percorso procedimentale idoneo a conseguire, in un contesto di conformità alle disposizioni normative e regolamentari, gli obiettivi di prioritario interesse pubblico connessi alla approvazione del PUA C-7 (sottoscrizione in tempi brevi della convenzione del PUA quale presupposto per la sua attuazione e per la realizzazione delle dotazioni territoriali ad essa attuazione connesse;



100 2. 2. 1. 1.  
100 2. 2. 1. 1.  
100 2. 2. 1. 1.  
100 2. 2. 1. 1.



percezione dei vantaggi economici e dotazionali connessi alla sottoscrizione della convenzione e all'attuazione del PUA) aderendo alle richieste da ultimo avanzate dal Soggetto Attuatore;

- che il Soggetto Attuatore si è dichiarato disposto ad impegnarsi alla corrispondenza in favore del Comune, in luogo della proprietà della potenzialità edificatoria in cessione all'ente a titolo di misura compensativa ai sensi dell'articolo 61 delle NTA del RUE, la complessiva somma di euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), importo superiore al valore commerciale di stima della medesima potenzialità edificatoria;
- che il Comune e il Soggetto Attuatore hanno concordemente reputato congruo il valore individuato al punto precedente, giungendo a condividere, sulla base dello stesso, all'esito di una trattativa che ha tenuto conto delle ordinarie dinamiche economiche, il contenuto dei reciproci impegni nei termini tutti definiti dal presente Atto di Accordo;
- che il Comune e il Soggetto Attuatore, all'esito del confronto aperto, nell'ambito degli incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 7.8.1990 n. 241, in merito alla possibile concreta definizione di dettaglio della proposta, hanno così effettuato le verifiche necessarie e condiviso i contenuti di un Atto di Accordo che sarà stipulato tra le parti sia per quanto attiene il percorso procedimentale da seguire, sia per quanto attiene gli aspetti sostanziali dell'atto medesimo;

#### CONSIDERATO

- che è intenzione del Comune e del Soggetto Attuatore disciplinare con un accordo ex art. 11 della L. 241/90 e ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 le condizioni per l'attuazione del PUA.

#### PRESO ATTO CHE

- la convenzione urbanistica approvata nel 2010, tra le altre cose, all'art. 9 impegnava l'amministrazione nei seguenti termini:

*ART. 9 - CESSIONE ALL'ENTE DEL 30% DELLA SUPERFICIE UTILE EDIFICABILE DERIVANTE DALLA DEMOLIZIONE DEI FABBRICATO DELL'EX FARMACIA (ai sensi dell'art. 61, par. 3., comma 9 del RUE)*

*L'Amministrazione e il Soggetto Attuatore convengono che entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore cederà all'amministrazione la quota di Superficie utile prevista in cessione pari al 30% di quella complessiva esistente rilevata del fabbricato dell'ex-farmacia, ovvero di mq. 270,00, individuata dal progetto di piano in una parte del fabbricato del lotto n° 17, ad uso residenziale, in conformità a quanto disposto con deliberazione di Giunta Comunale n° 100 del 15/10/2007. L'Amministrazione potrà procedere all'alienazione della superficie utile suddetta tramite la pubblicazione di un bando ad evidenza pubblica, nei termini stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento dell'alienazione. Il valore a base d'asta della suddetta superficie utile sarà da quantificarsi tramite perizia giurata di tecnico abilitato.*

#### CONSIDERATO CHE

- si proporrà al Consiglio comunale la modifica della convenzione urbanistica all'art. 9, in conformità agli impegni che si assumono nell'accordo e fermo restando le altre cose nei seguenti termini:

*ART. 9. - ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI DI CUI ALL'ARTICOLO 61 PARAGRAFO 3 COMMA 9 DEL RUE INERENTI LA SUPERFICIE UTILE DERIVANTE DALLA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO DELL'EX FARMACIA. L'Amministrazione da atto e dichiara, anche ai sensi dell'articolo 1286 codice civile, di non essere intenzionata a procedere, né direttamente né*



7  
-----  
M. V. F. 1907  
1907  
1907



**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**  
 PROVINCIA DI PARMA



*indirettamente, alla attuazione della Superficie Utile che l'articolo 61 paragrafo 3 comma 9 del RUE le riserva (ovverosia una Superficie Utile di mq. 270,00 pari al 30% di quella complessiva esistente rilevata del fabbricato dell'ex farmacia, individuata dal progetto di piano in una parte del fabbricato del lotto n. 17, ad uso residenziale, in conformità a quanto disposto con deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 15.10.2007), intendendo per contro valersi del diritto di ottenere, in luogo del trasferimento della proprietà di detta Superficie Utile, diversa utilità, in conformità a quanto previsto dall'articolo 61 paragrafo 3 comma 10 del RUE. Conseguentemente, con la sottoscrizione della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore è obbligato a corrispondere al Comune, in un'unica soluzione e contestualmente alla sottoscrizione della convenzione medesima, la complessiva somma di euro 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), somma che viene corrisposta dal Soggetto Attuatore in luogo del trasferimento al Comune della proprietà di mq. 270,00 (duecentosettanta) di Superficie Utile, adempiendo con ciò a quanto previsto dall'articolo 61 paragrafo 3 comma 9 e 10 del RUE. Le Parti danno atto e dichiarano che, con il pagamento della somma predetta, il Soggetto Attuatore sarà ad ogni effetto liberato, anche ai sensi dell'articolo 1285 codice civile, dall'obbligazione alternativa di cui all'articolo 61 paragrafo 3 comma 9 e 10 del RUE, avendo egli, mediante detto pagamento e soltanto in virtù di esso, adempiuto all'obbligazione predetta. Le Parti danno altresì atto e dichiarano che l'importo di cui sopra è stato determinato prendendo a base il valore derivante da una perizia di stima asseverata del valore commerciale dell'area, aumentato in conformità a quanto previsto da Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000 da esse Parti stipulato".*

**RITENUTO**

- Per le motivazione espresse e sopradette, di procedere all'approvazione dell'accordo con i privati per la modifica della convenzione urbanistica del comparto C7 – Il Borgo, e per l'alienazione della superficie utile edificabile in cessione all'ente, in conformità a quanto previsto nel RUE;
- Di disporre affinché la convenzione attuativa come modificata venga stipulata entro 30 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della variante urbanistica del PUA.
- Al fine di non prolungare ulteriormente l'iter di attuazione del PUA si propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

**RICHIAMATI**

Visti gli allegati pareri prescritti dall' art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con votazione unanime e palese;

**DELIBERA**

- Di approvare l'atto di accordo con i privati relativo al comparto C7-II Borgo in Basilicogioiano allegato al presente atto a costituirne parte integrale e sostanziale ed autorizzarne la sottoscrizione da parte del Sindaco e del responsabile dell'area tecnica.





- **Di disporre** affinché l'accordo venga stipulato entro trenta giorni dalla data della presente deliberazione.
- **Di autorizzare** ad apportare in sede di sottoscrizione dell'accordo eventuali correzioni di ordine meramente formale.
- **Di prendere atto** che ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede e che deve essere recepito con la delibera di approvazione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.



Con separata votazione unanime e palese il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

