



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**COMUNE DI  
MONTECHIARUGOLO  
(Provincia di Parma)**

**N. ATTO 8 ANNO 2014**

**SEDUTA DEL 12/02/2014 ORE 13:30**

**OGGETTO: ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 S.M.I. TRA COMUNE DI  
MONTECHIARUGOLO E CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ  
COOPERATIVA - APPROVAZIONE.**

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
BURIOLA LUIGI	X	
SCALVENZI ANGELO	X	
CHIERICI ELENA	X	
FONTANESI VALERIO	X	
GAMBETTI RENZO	X	
OLIVIERI MAURIZIO	X	
VIGNALI MARCO	X	

L'ANNO 2014 IL GIORNO DODICI DEL MESE DI FEBBRAIO ALLE ORE 13:30 NELLA SEDE COMUNALE, IN SEGUITO A CONVOCAZIONE DISPOSTA DAL Il Sindaco, SI È RIUNITA LA GIUNTA COMUNALE. ESSENDO LEGALE IL NUMERO DEGLI INTERVENUTI IL SINDACO LUIGI BURIOLA ASSUME LA PRESIDENZA E DICHIARA APERTA LA SEDUTA PER LA TRATTAZIONE DELL'OGGETTO SOPRAINDICATO, ASSISTE IL SEGRETARIO COMUNALE AMALIA GIANNETTI.

Copia agli Uffici:  
in data  
con allegati:  
e.p.c.:

**OGGETTO:** ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 S.M.I. TRA COMUNE DI MONTECHIARUGOLO E CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ COOPERATIVA - APPROVAZIONE.

Sentita la relazione del Sindaco Luigi Buriola

## **PREMESSO CHE**

- CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa ha presentato nota del 16\10\2012 prot. n. 13724, con la quale chiede l'autorizzazione per realizzare una struttura commerciale di despecializzato alimentare medio-grande, con superficie di vendita fino a mq. 1.500, su un'area in proprietà, inclusa nel PUA denominato D4 – ITALCANTIERI, in via Basse a Monticelli Terme (approvato con delibera di C.C. n°47 del 18\09\2009), nel quale è già prevista la possibilità di realizzare una struttura commerciale con tale destinazione;
- siffatto PUA D4, di iniziativa privata, è governato da convenzione urbanistica sottoscritta in data 28.09.2009, rep. 56151, fra ITALCANTIERI s.r.l., Ghiretti Fausto, Ghiretti Gian Luca, Ghiretti Gian Paolo, Ghidini Gabriele, Ghidini Flavio, Ghidini Manuela, Ghidini Rudy e Comune di Montechiarugolo;
- in data 15 ottobre 2009, con contratto di compravendita rep. 263153, "ITALCANTIERI s.r.l.", con sede in Pescara, viale Bovio n. 237, ha venduto a "CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa", con sede in Campegine (RE), via Kennedy n. 5, un'area collocata nel PUA D4, individuata negli approvati elaborati urbanistici come Comparto D, per un corrispettivo pari a € 1.750.000,00, più IVA di legge;
- nel medesimo atto si precisa che l'onere della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella convenzione urbanistica resti a carico di ITALCANTIERI s.r.l., mentre sono a carico di CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa gli oneri per la monetizzazione del verde pubblico previsti per il suddetto Comparto D, all'art. 8 della convenzione (per la cui garanzia nei confronti del Comune di Montechiarugolo è successivamente subentrato lo stesso Conad Centro nord a Italcantieri, mediante fideiussione bancaria *Credem* – polizza 000-250034944);

## **CONSIDERATO CHE**

- a seguito della presentazione da parte di CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa della nota citata in premessa, con deliberazione n.73 del 22/11/2012 il Consiglio Comunale ha espresso l'indirizzo (per le motivazioni puntualmente esplicitate nelle premesse della stessa delibera) per l'allocazione della struttura di despecializzato alimentare nella zona D7.1 in Monticelli terme, oggi destinata a Parco dello Sport e ha dato mandato all'organo esecutivo comunale di prendere contatto con CONAD CENTRO NORD per riscontrare l'eventuale interesse della stessa rispetto alla nuova allocazione e per accertare la conseguente possibilità di un accordo fra le parti per la realizzazione della struttura di despecializzato commerciale medio-grande;
- attualmente l'area proposta è normata da un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato con delibera di C.C. n° 25 del 22/04/2004, denominato "D7.1 – Nuovo Centro Sportivo in Monticelli Terme", destinato ad attrezzature integrate di interesse ludico-sportivo, ricettivo, ad aree residenziali e servizi pubblici, parzialmente realizzato.

## **AVVIATI QUINDI**

- numerosi incontri tra le parti (Amministrazione comunale e Conad Centro Nord), con componenti tecnici e legali, con il fine di istituire un gruppo di lavoro atto a determinare i contenuti, i tempi e le modalità di un eventuale Accordo ai sensi dell'ex art.18 L.R. 20/2000 s.m. e i. tra Comune di Montechiarugolo e CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa che prevedesse la possibilità di nuova allocazione nel D7.1 della struttura commerciale di despecializzato alimentare medio-grande, oggi prevista nel PUA D4 e che definisse contestualmente le posizioni e gli oneri a carico di ciascuno;
- diversi incontri con la Provincia di Parma – Servizio Viabilità, proprietaria della Strada SP 18, al fine di valutare preliminarmente tutti gli aspetti viabilistici connessi all'ipotetica nuova allocazione nel PUA D7.1 della struttura commerciale di despecializzato alimentare medio-grande;
- diversi confronti tecnici con l'Agenzia delle Entrate al fine di valutarne preliminarmente anche gli aspetti contabili, economici e finanziari;

## **PRESO ATTO CHE**

- con determinazione n° 351/2012, è stato affidato l'incarico allo Studio Legale Associato Pagliari-Sollini di Parma, con sede in Borgo Antini 3, per la predisposizione dello schema di Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- in data 09/05/2013 prot.n.5473 la Provincia di Parma ha trasmesso assenso preventivo in merito all'adeguamento della viabilità sulla SP18 a Monticelli Terme, in corrispondenza dell'Ambito D7.1, con valutazione delle due proposte di accesso, rotatoria e svincolo a raso, in risposta alle comunicazioni trasmesse dal Comune in data 2/04/2013 prot. n.3887 e in data 23/04/2013 prot. n.4773.
- la soluzione progettuale dello svincolo a raso ha trovato adesione tecnica da parte della Provincia di Parma – Servizio Viabilità – con nota del 9/5/2013 prot. n. 5473.
- nei suddetti incontri, nell'ottica di dare impulso a tale idea progettuale, il Comune ha manifestato l'intenzione di dar corso ad una variante di PUA di iniziativa pubblica D7.1, al fine di perfezionare il perimetro dell'area di interesse e ridefinire le destinazioni ammissibili, nonché una Su per struttura commerciale e direzionale pari a 7500 mq, con Superficie di vendita (SV), fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture;
- in data 13/09/2013 prot. n.10700, a seguito di Accordo di collaborazione per valutazione immobiliare sottoscritto in data 25/06/2013 con il Comune di Montechiarugolo, è stata trasmessa dall'Agenzia delle Entrate la *“Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un'area edificabile, posta a Monticelli Terme”*, con la quale è stato indicato il calcolo del più probabile valore delle aree di proprietà comunale site nel D7. 1 (con gli indici sopra definiti), oltre che il valore attualizzato ad oggi dell'area sita nel PUA D4, di proprietà CONAD CENTRO NORD;
- nello specifico, dalla relazione suddetta si evince che il valore dell'area D7.1 risulta essere stimabile € 2.690.000,00 e che il valore dell'area sita nel PUA D4 di proprietà Conad, attualizzata a tutto il 2013, può ritenersi pari al 10% in meno rispetto al valore indicato nel contratto di compravendita Italcantieri s.r.l. – CONAD CENTRO NORD, risalente al 2009 e pari a € 1.750.000,00 €;

## **CONSIDERATO CHE**

- In data 12/02/2014, prot. 1428, lo Studio Legale Associato Pagliari-Sollini di Parma ha quindi presentato il conclusivo schema di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 s.m.i. (che si

allega alla presente, costituendone parte integrante), con i relativi allegati composti dal cronoprogramma e dagli elaborati grafici atti a definire l'area D4, l'area D7.1 e la relativa ipotesi preliminare di PUA di iniziativa pubblica (Allegati dalla A alla F);

- nello specifico l'accordo prevede sinteticamente quanto segue:
  - il soggetto attuatore CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa si obbliga a:
    - chiedere la sospensione dell'esame della domanda di autorizzazione presentata in data 16\10\2012, prot. 13724, per la realizzazione della struttura commerciale di despecializzato alimentare medio grande nel PUA D4;
    - cedere al Comune di Montechiarugolo, a titolo di parziale corrispettivo, l'area in proprietà ubicata nel PUA D4 e accettare in permuta l'area ubicata nel comparto D7.1, di proprietà comunale per un importo pari ad € 1.575.000,00 (= € 1.750.000,00 - 10% x € 1.750.000,00));
    - acquistare dal Comune di Montechiarugolo la restante area ubicata nel PUA D7.1 per un importo pari a € 1.115.000,00 (= € 2.690.000,00 – € 1.575.000,00);
    - accollarsi tutte le spese di progettazione sia della variante urbanistica che delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto di sua proprietà, entro il limite di € 50.000,00 (compresi accessori e IVA);
    - realizzare e collaudare, a proprie cure e spese e preferibilmente con i canoni del risparmio energetico, le opere di urbanizzazione anche extra-comparto (la cui distribuzione e localizzazione sia su area privata che pubblica è indicata nell'Allegato E all'accordo stesso), nel rispetto delle norme di legge e conformemente al D.Lgs 163/2006 e del DPR 207/2010, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma senza diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente la quota relativa alla proprietà che sarà di CONAD a seguito dell'acquisizione dell'area;
    - a garantire che:

gli eventuali ribassi d'asta realizzati in sede di affidamento dei lavori saranno integralmente riconosciuti al Comune di Montechiarugolo per un valore ad esso corrispondente (ribasso d'asta) mediante la realizzazione – a totale ed esclusivo carico di Conad – di opere da indicarsi da parte del Comune medesimo;

il bando di gara dovrà contenere l'espressa riserva di non aggiudicazione in presenza di offerte, che non contemplino un ribasso d'asta

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale firmato digitalmente da Luigi Buriola / INFOCERT SPA e da Amalia Giannetti / INFOCERT SPA Stampato il giorno 30/09/2014 da BERTOZZI GERMANA.

in linea con quelli correntemente praticati, attualmente non inferiori nel minimo al 18% della base d'asta;

in caso diverso, l'aggiudicazione sarà subordinata al preventivo, formale assenso del Comune.

• Il Comune di Montechiarugolo si obbliga a:

- Sottoporre ad adozione ed approvazione, entro i termini previsti dal cronoprogramma allegato allo schema di accordo (Allegato F), una variante urbanistica di RUE e/o POC e di PUA, che preveda la divisione dell'attuale unico comparto D7.1 in n.2 comparti ed, in termini viabilistici, la realizzazione dello svincolo a raso sulla SP18;
- prevedere sulla suddetta area, attualmente di proprietà comunale, anche destinazioni commerciali e la possibilità di insediare una struttura di vendita alimentare con SV fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture, come dettagliatamente descritto nello schema di accordo;
- cedere a CONAD Centro Nord l'area ubicata nel comparto D7.1, come definita negli elaborati grafici allegati all'accordo;
- acquisire in permuta al patrimonio comunale l'area ubicata in Monticelli terme nel PUA D4, attualmente di proprietà Conad;
- mettere a disposizione di CONAD Centro Nord le aree attualmente in disponibilità al patrimonio comunale nel PUA D7.1, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprensive di quelle extra comparto attinenti alle aree di proprietà comunale;
- dare corso alla progettazione delle suddette opere di urbanizzazione nel rispetto dei termini di cui al crono programma allegato all'accordo;
- non consentire l'insediamento nell'area ceduta da CONAD Centro Nord al Comune di strutture concorrenziali con quelle previste nell'accordo in oggetto;
- restituire a CONAD Centro Nord la fideiussione n 000250034944 rilasciata il 4/6/2012 da Credito Emiliano spa a garanzia dell'esecuzione di parte delle opere di urbanizzazione (monetizzazione verde – Comparto D) del PUA D4;

• in termini economici l'accordo prevede sinteticamente quanto segue:

VALORE AREA NEL PUA D7.1 (€)	VALORE AREA NEL PUA D4 2009 (€)	VALORE AREA NEL PUA D4 ATTUALIZZATO AL 2013 (€)	DIFFERENZA DA LIQUIDARE DA PARTE DI CONAD AL	COSTI SPESE TECNICHE A CARICO DI
---------------------------------------	---	--	---	---

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale firmato digitalmente da Luigi Buriola / INFOCERT SPA e da Amalia Giannetti / INFOCERT SPA Stampato il giorno 30/09/2014 da BERTOZZI GERMANA.

			COMUNE (€)	CONAD (€)
	1.750.000	1.750.000 – 10% x 1.750.000		50.000
2.690.000		1.575.000	1.115.000	

## RICHIAMATO

- l'interesse pubblico che sta alla base dell'iniziativa adottata e deliberata dal Consiglio Comunale con delibera n. 73 del 22/11/2012, così riassumibile:

nelle condizioni attuali l'ipotesi della collocazione di una struttura medio-grande di despecializzazione alimentare da ubicarsi nell'area del PUA D4, in Via Delle Basse, solleva diverse perplessità di tipo funzionale oltre che urbanistico e viabilistico;

in particolare, anche alla luce delle recenti esperienze di trasformazione urbana a livello provinciale, la previsione urbanistica vigente appare oggi inadeguata in quanto l'inserimento di un polo commerciale di tali dimensioni all'interno della zona residenziale esistente sembra non più rispondere ai principi di una corretta e razionale organizzazione del sistema strutturale urbano, principi questi, volti alla massima salvaguardia delle peculiarità di ciascuna destinazione urbanistica e alla creazione di un'attenta integrazione funzionale tra i diversi usi e le diverse zone urbanistiche preesistenti o in previsione;

il sistema viabilistico esistente nel contesto della zona D4 nella quale oggi può essere realizzata la struttura commerciale medio-grande, è indubbiamente inadeguato ad un livello di traffico come quello indotto da una tale struttura, specialmente in riferimento al traffico dei mezzi pesanti destinati al carico-scarico delle merci (anche alla luce del fatto che negli anni scorsi non è stata realizzata la dorsale viaria a nord della frazione e a servizio di questa zona, seppur questa fosse già prevista negli strumenti di pianificazione comunali e provinciali);

nell'ottica di una riorganizzazione del sistema urbanistico-territoriale, la suddetta struttura apparirebbe funzionalmente meglio allocata in una zona "più baricentrica" rispetto al bacino di utenza previsto per la struttura stessa ovvero quello della zona del Parco dello Sport (D7.1) prospiciente al tracciato della SP 18-Via Parma in ingresso alla frazione di Monticelli Terme già oggi più idoneo a sostenere il traffico indotto dal tipo di struttura commerciale di cui trattasi.

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE](#)

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale firmato digitalmente da Luigi Buriola / INFOCERT SPA e da Amalia Giannetti / INFOCERT SPA Stampato il giorno 30/09/2014 da BERTOZZI GERMANA.

## RICORDATO CHE

Il Comune di Montechiarugolo applica, a decorrere dal 01/01/2014, i principi previsti dal D.Lgs. 118/2011 in quanto ammesso alla sperimentazione dell'armonizzazione dei sistemi contabili, secondo il principio della competenza finanziaria potenziata e che secondo tali principi, l'ente è tenuto a registrare, quali movimentazioni elementari, anche le modificazioni patrimoniali che in precedenza non transitavano dal bilancio finanziario;

con DM 19/12/2013 è stato differito al 28/02/2014 il termine per l'approvazione dei bilanci degli enti locali ed in conseguenza l'ente si trova oggi in esercizio provvisorio, e la gestione avviene sulla base delle previsioni per l'annualità 2014 assestate al 30/11/2013 sul bilancio pluriennale 2013-2015;

## RICHIAMATI

- la delibera di C.C. n. 73 del 22/11/2013
- la “Relazione di stima” dell'Agenzia delle Entrate del 13/09/2013 prot.n.10700
- la L.R. n. 20 del 24/03/2000 s.m.i.
- la LR 15/2013
- il D.Lgs 163/2006 e relativo DPR 207/2010
- la seduta della Commissione Urbanistica del 19/11/2013
- lo schema di accordo ex art 18 LR 20/2000 smi, redatto dallo Studio Legale Associato Pagliari-Sollini di Parma, con sede in Borgo Antini 3, consegnato in data 12/02/2014 - prot. 1428, che si allega alla presente e ne costituisce parte integrante, insieme ai relativi Allegati (dalla A alla F), seppur non inclusi materialmente, ma depositati presso l'Ufficio tecnico
- il DL 98/2011, entro il cui quadro normativo non rientra la fattispecie del presente accordo.

**VISTI** i pareri prescritti dall'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 così come modificati dal D.L. 174/12, convertito in L. n. 213/2012 allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, e precisamente:

- Parere di regolarità tecnica favorevole, rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale Ing. Arch. Tiziana Benassi;
- Parere di regolarità contabile favorevole, rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario dott. Roberta Filippi;

Copia cartacea di originale digitale

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale firmato digitalmente da Luigi Buriola / INFOCERT SPA e da Amalia Giannetti / INFOCERT SPA Stampato il giorno 30/09/2014 da BERTOZZI GERMANA.



Con votazione unanime e palese;

## DELIBERA

- Di **approvare**, per tutto quanto sopra esposto, lo schema di accordo ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 s.m.i., predisposto dallo Studio Legale Associato Pagliari-Sollini di Parma, con sede in Borgo Antini 3, consegnato in data 12/2/2014 - prot. 1428, che si allega alla presente e ne costituisce parte integrante, insieme ai relativi Allegati (dalla A alla F), seppur non inclusi materialmente, ma depositati presso l'Ufficio tecnico.
- Di **dare mandato** al Responsabile del Settore Pianificazione di predisporre adeguata variante agli strumenti urbanistici nei modi e nei tempi indicati nello schema di accordo allegato alla presente;
- Di **prendere atto** che, nello specifico, la variante del PUA di iniziativa pubblica D7.1, dovrà essere tale da ridefinire il perimetro dell'area di interesse e le destinazioni ammissibili, nonché una Su per struttura commerciale e direzionale pari a 7500 mq, con Superficie di vendita (SV), fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture;
- Di **dare mandato** al Responsabile del Settore Politiche energetiche, Patrimonio, Ambiente di predisporre quanto necessario per dare corso all'iter inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'Ambito D7.1 e garantirne la progettazione nei tempi e nei modi indicati nello schema di accordo allegato alla presente;
- Di **dare mandato** al Responsabile del Settore Politiche energetiche, Patrimonio, Ambiente di attivare l'iter necessario per acquisire al patrimonio comunale l'area, ad oggi di proprietà CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa, collocata nel PUA D4 e per vendere allo stesso CONAD l'area, attualmente di proprietà comunale, sita nel D7.1, nei tempi indicati nello schema di accordo allegato alla presente;
- Di **dare atto** che la suddetta movimentazione patrimoniale sarà sancita definitivamente dal Consiglio comunale, sia mediante la relativa inclusione nel Piano d'alienazione dell'Ente (nel caso in cui si ritenga necessario), sia mediante successiva delibera d'approvazione a conclusione del formale iter procedimentale di cui sopra;

- Di **dare atto** che i riflessi finanziari delle previsioni qui contenute saranno inseriti nella proposta di Bilancio da sottoporre al Consiglio Comunale almeno contestualmente all'adozione degli atti suddetti.

Per poter dare attuazione quanto prima agli atti conseguenti, in considerazione dell'interesse pubblico dell'opera in oggetto, 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

## ALLEGATO

### ACCORDO EX ART. 18 L. REG. EM. ROM. n. 20/2000 s.m.i.

Tra  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO (C.F.: \_\_\_\_\_), con sede in Montechiarugolo (PR), via \_\_\_\_\_,  
, in persona del Sindaco pro tempore sig. \_\_\_\_\_, a ciò autorizzato con delibera di Giunta Comunale  
n.... del...

e

CONAD CENTRO NORD – Società Cooperativa (in seguito anche “Conad”) (C.F.: \_\_\_\_\_) in  
Campegine (RE), via \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. \_\_\_\_\_, munito dei poteri  
di legge – da una parte -

premessi che:

- 1) CONAD Centro Nord S.p.A. ha chiesto, con nota di prot. 13724 del 16\10\2012, l'autorizzazione per la realizzazione, su area di sua proprietà, di una struttura commerciale di despecializzazione alimentare, con superficie di vendita fino a mq. 1.500, inserita in complesso commerciale di complessivi mq 3.500, indicata nell'allegata planimetria, costituente allegato A al presente accordo;
- 2) tale area, di cui CONAD Centro Nord è proprietaria, è inclusa nel PUA denominato D4 - ITALCANTIERI, in via Basse a Monticelli Terme e sullo stesso il piano urbanistico attuativo (approvato con delibera di C.C. n. 47 del 18\09\2009) prevede la realizzabilità anche di una struttura commerciale di despecializzato alimentare, con superficie di vendita fino a mq. 1.500;
- 3) con la deliberazione consiliare n. 73 del 22\11\2012, il Comune di Montechiarugolo, ritenendo detta localizzazione inadeguata per le ragioni tutte espresse nella deliberazione medesima, ha dato mandato al Sindaco di verificare la possibilità di definire consensualmente con CONAD Centro Nord l'allocazione della richiesta struttura di despecializzazione alimentare nell'area ubicata nell'ambito D7.1 in Monticelli terme, indicata nella planimetria, costituente l' Allegato B al presente accordo, che, rispetto all'altra area, presenta caratteristiche maggiormente idonee per la localizzazione della struttura in questione sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello viario e commerciale;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale firmato digitalmente da Luigi Buriola / INFOCERT SPA e da Amalia Giannetti / INFOCERT SPA Stampato il giorno 30/09/2014 da BERTOZZI GERMANA.

- 4) il Comune di Montechiarugolo è proprietario della predetta area di cui all'allegata planimetria, costituente allegato B al presente accordo. Tale area è inclusa nel perimetro del PUA di iniziativa pubblica D7.1 sita in Monticelli terme (approvato con delibera di C.C. n. 25 del 22/4/2004), ad oggi denominata Parco dello sport, ove è prevista la realizzabilità di molteplici destinazioni, tra le quali attrezzature sportive, attrezzature ricettive, residenza, esercizi pubblici e, pertanto, al fine di cui sopra sarebbe necessaria una variante urbanistica;
- 5) il Comune di Montechiarugolo ha manifestato l'intenzione di dar corso ad una variante del PUA D7.1 di iniziativa pubblica al fine di riperimetrare l'area di interessata e ridefinire le destinazioni ammissibili includendovi destinazioni commerciali nonché una superficie per despecializzato alimentare, con SV (Superficie di Vendita) fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture alimentari, ritenendo tali destinazioni urbanisticamente idonee ed in grado di assicurare sia la maggior valorizzazione dell'area di proprietà comunale che la miglior funzionalità della zona urbanistica ove è inclusa detta area anche per l'indotto che la destinazione commerciale determina;
- 6) CONAD Centro Nord ha manifestato la sua disponibilità a non dare attuazione alle previsioni del PUA D4 a condizione che:
- a) il Comune ceda a CONAD parte dell'area di cui ai punti 3 e 4 delle premesse (precisamente quella parte che sarà destinata per la realizzazione della nuova struttura despecializzata alimentare ed altre destinazioni commerciali e direzionali e relative aree di pertinenza) e, a titolo di parziale corrispettivo, accetti in permuta l'area di cui ai punti 1 e 2 delle premesse;
- b) vengano definiti in modo certo e stringente i tempi di approvazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, nonché i tempi di realizzazione delle urbanizzazioni, al fine di non dilatare eccessivamente i tempi per la realizzazione delle strutture commerciali (alimentari e non), e ciò anche in considerazione dei rilevanti oneri già sostenuti per l'acquisto dell'area sub 1 e 2;
- 7) a sua volta, il Comune di Montechiarugolo ha chiesto a CONAD quanto segue:
- a) acquisto dell'area di cui al precedente punto 6 a) per un importo pari ad € **1.575.000,00** (come da perizia che si allega allegato D);

- b) assunzione da parte di CONAD, relativamente all'area di cui ai punti 3 e 4 delle premesse, di tutti gli oneri di progettazione sia della variante urbanistica necessaria che delle opere di urbanizzazione, oneri quantificati in € **50.000,00** (compresi accessori ed IVA);
- c) assunzione da parte di CONAD dell'obbligo di realizzare, a sue cure e spese, le seguenti opere di urbanizzazione sull'area di cui ai punti 3 e 4 delle premesse (che CONAD dovrà realizzare nel rispetto delle norme di legge che saranno in vigore):
- 1) strade (compresi marciapiedi e percorsi ciclopedonali)
  - 2) parcheggi;
  - 3) reti tecnologiche, compresa illuminazione pubblica e predisposizione allacci parte di proprietà comunale come da indicazione del progettista delle opere di urbanizzazione;
  - 4) verde pubblico.

Le opere di urbanizzazione (comprehensive di quelle inerenti la proprietà comunale, il cui layout è individuato nell'allegato E), preferibilmente effettuate con i canoni del risparmio energetico, verranno realizzate a totale scomputo oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma senza diritto ad alcun rimborso per la parte eccedente la quota relativa alla proprietà che sarà di CONAD a seguito dell'acquisizione di cui al precedente punto 7;

Tutto ciò premesso, tra le parti suindicate, ai sensi degli artt. 11, L. n. 241/90 e 18, L. reg. Em. rom. n. 20/2000

#### SI CONVIENE E SI STIPULA

A) richiamo alle premesse

Le suindicate premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo;

B) obblighi del Comune di Montechiarugolo

Il Comune di Montechiarugolo, in esecuzione del presente accordo, si obbliga a quanto segue:

- 1) adottare ed approvare una contestuale variante di RUE e/o POC e di PUA, coerenti con l'allegato E, che prevedano la divisione dell'attuale unico comparto D7.1 in n. 2 comparti, di cui uno costituito dalle aree indicate in verde nella planimetria B e l'altro dalle aree colorate in marrone nella medesima planimetria. Con i suindicati atti dovrà altresì prevedersi la realizzazione dello

svincolo a raso come da allegato E, dichiarandosi la pubblica utilità di tale opera (oltre che delle opere di urbanizzazione); soluzione progettuale a raso che ha trovato adesione tecnica da parte della Provincia di Parma – Servizio viabilità – con nota 9/5/2013 prot. N. 33469. Tale variante dovrà prevedere sull'area attualmente di proprietà comunale quantomeno le seguenti destinazioni e quantità:

- a) destinazioni commerciali e direzionali per SU pari a 7.500 mq.;
- b) possibilità di insediare una struttura di vendita alimentare con SV fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture;
- c) possibilità di insediare una struttura di vendita non alimentare con SV fino al limite normativamente previsto per le medio-grandi strutture;
- d) possibilità di insediare esercizi di vicinato, esercizi pubblici (bar, ristoranti, tabaccherie);
- e) attrezzature sportive;
- f) parco pubblico;
- g) destinazioni residenziali.

La S.U. per le destinazioni sub a), b), c), d) sarà pari a mq. 7.500; quella per le destinazioni sub e) sarà ca. 2.200; quella per le destinazioni sub g) sarà ca. 3.000.

- 2) cedere a CONAD Centro Nord l'area contornata in rosa nell'allegata planimetria (costituente allegato C), con il diritto di realizzare sulla medesima le destinazioni e superfici di cui ai precedenti punti 1a, 1b, 1c, 1d, per una S.U. pari a mq. 7.500. La cessione avverrà a corpo, con area libera da ipoteche, servitù, pesi, oneri e quant'altro possa diminuire il valore, per il corrispettivo di € **2.690.000,00**, come da perizia costituente allegato D redatta da Agenzia Entrate – Ufficio provinciale di Parma - Territorio;

Tale importo verrà corrisposto nel seguente modo:

- a) € **1.575.000,00** mediante permuta con l'area di cui ai punti 1 e 2 delle premesse (importo così stabilito applicando al valore della compravendita Italcantieri/Conad effettuata nel 2009, una riduzione del 10%, corrispondente all'attualizzazione del valore stesso al 2013, dandosi atto

che nell'area ceduta da Conad non sarà consentito l'insediamento di strutture concorrenziali

Copia cartacea dell'originale digitale  
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale  
firmato digitalmente da Luigi Buriola / INFOCERT SPA e da Amalia Giannetti / INFOCERT SPA  
Stampato il giorno 30/09/2014 da BERTOZZI GERMANA.

con quelle previste alla lettera B punto 1 lettere b-c. L'area in parziale permuta verrà trasferita con tutte le servitù attive e passive esistenti, libera da ipoteche, pesi e quant'altro possa diminuire il valore, fatta eccezione per gli oneri conseguenti il PUA e relativa convenzione attuativa;

- b) € **1.115.000,00** da corrispondersi al Comune all'atto del rogito, che avverrà contestualmente alla sottoscrizione della convenzione attuativa del PUA;
- 3) acquistare in permuta da Conad l'area di cui al punto 1 delle premesse, per il valore di cui al precedente punto 2 a);
- 4) mettere a disposizione di Conad, senza alcun onere da parte del Comune, anche eventualmente tramite espropriazione, obbligandosi al tempestivo compimento di tutte le procedure eventualmente necessarie, le aree necessarie per la realizzazione dello svincolo a raso esterno al comparto, per la realizzazione dell'opera entro il termine previsto per l'inizio dei lavori di urbanizzazione;
- 5) mettere a disposizione, senza alcun onere da parte del Comune, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle extra comparto contestualmente alla firma della convenzione;
- 6) dare corso alla progettazione delle opere di urbanizzazione anche extra comparto, nel rispetto dei termini di cui al crono programma, costituente l'allegato F al presente accordo;
- 7) restituire a CONAD, contestualmente alla firma del rogito di cui al punto 2 b), la fideiussione n° 000250034944 rilasciata il 4/6/2012 da Credito Emiliano spa a garanzia dell'esecuzione di parte delle opere di urbanizzazione del comparto D4.

#### C) Obblighi a carico di CONAD

CONAD, in esecuzione del presente accordo, si obbliga a quanto segue:

- 1) acquistare l'area di cui al precedente punto B) 2a), alle condizioni di cui al medesimo punto 3 entro 180 gg. dal verificarsi della condizione di cui oltre;

- 2) accollarsi tutte le spese tecniche per la redazione delle varianti di cui sopra e per la progettazione (preliminare, definitiva ed esecutiva) delle opere di urbanizzazione e di quelle extracomparto in misura pari ad € 50.000,00 (compresi accessori ed IVA);
- 3) eseguire le opere di urbanizzazione di cui al punto 7 c) delle premesse entro le tempistiche definite al successivo capoverso, con diritto al totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

D) Contenuto della progettazione - collaudo

La progettazione dovrà essere coerente con le previsioni di legge per l'esecuzione di opere pubbliche ed il collaudo dovrà avvenire entro 90 gg. dall'ultimazione delle opere (con oneri del collaudatore a carico di CONAD).

La progettazione delle urbanizzazioni (incluse le opere extra comparto indicate nell'allegato E) dovrà essere conforme al presente accordo e suoi allegati ed alle previsioni di cui al D.L.vo n. 163/2006 ed al DPR n. 207/2010. I termini per l'inizio e la fine dei lavori non dovranno essere superiori ad anni 1 per l'inizio ed anni 3 per la fine, a decorrere dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Il Comune sin d'ora dà atto che il progetto inerisce in parte quale opera pubblica del Comune eseguita da soggetto terzo e che trova ad esso applicazione il disposto dell'articolo 10 comma 1 lettera c) della legge regionale 30.07.2013 n. 15.

Le parti si danno atto che CONAD, al fine della realizzazione delle opere opererà quale stazione appaltante, nel rispetto delle previsioni di cui al D.L.vo n. 163/2006, e l'individuazione di CONAD quale concessionario ai fini dell'esecuzione è imposta dalla necessità di assicurare l'unicità dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione in considerazione del collegamento tecnico-funzionale delle opere stesse, riferite all'unitario PUA.

Gli eventuali ribassi d'asta realizzati in sede di affidamento dei lavori saranno integralmente riconosciuti al Comune di Montechiarugolo per un valore ad esso corrispondente (ribasso d'asta) mediante la realizzazione – a totale ed esclusivo carico di Conad – di opere da indicarsi da parte del Comune medesimo.



Il bando di gara dovrà contenere l'espressa riserva di non aggiudicazione in presenza di offerte, che non contemplino un ribasso d'asta in linea con quelli correntemente praticati, attualmente non inferiori nel minimo al 18% della base d'asta.

In caso diverso, l'aggiudicazione sarà subordinata al preventivo, formale assenso del Comune.

Il Comune provvederà a porre temporaneamente nella disponibilità dell'Attuatore le aree necessarie per la realizzazione delle opere in tempo utile per il rispetto del termine per l'inizio lavori di cui sopra.

Saranno consentite varianti in corso d'opera soltanto se richieste o assentite dal Comune mediante atto scritto. L'Attuatore avrà facoltà di apportare unilateralmente quelle modifiche ai materiali di cui al computo metrico o al progetto esecutivo, che per le loro modeste caratteristiche, non possano essere qualificate come variante. Le parti danno atto e dichiarano che le opere rientrano nella categoria delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 32 comma 1 lettera h) della legge regionale 15/2013, eseguite da privati in attuazione di strumenti urbanistici e, conseguentemente, fruiranno dell'esonero dal contributo di costruzione di cui al medesimo articolo 32 legge regionale 15/2013.

Nel corso dell'esecuzione delle opere i tecnici incaricati dal Comune avranno la facoltà di accedere ai cantieri e prendere visione delle modalità di esecuzione delle opere. Ogni rilievo che i predetti tecnici ritenessero necessario o opportuno sollevare dovrà essere comunicato esclusivamente al Direttore dei Lavori incaricato dall'Attuatore il quale, ove ritenga fondato il rilievo, assumerà i provvedimenti conseguenti.

Ultimati i lavori di esecuzione delle opere, il Comune provvederà al collaudo delle stesse nelle forme di legge. Le operazioni di collaudo verranno eseguite in conformità alle previsioni di cui al d.p.r. n. 207/2010, norme da intendersi qui convenzionalmente richiamate. Il collaudo dovrà essere ultimato entro il termine di 90 (novanta) giorni decorrente dalla data di comunicazione della ultimazione dei lavori di ciascuna opera trasmessa all'Ufficio Tecnico del Comune dell'Attuatore.

La progettazione dovrà essere eseguita prevedendo la realizzazione di opere il cui costo, da calcolarsi sulla base del computo metrico costituente parte integrante della progettazione medesima, sia tendenzialmente pari a complessivi euro 1.800.000,00. Saranno consentiti scostamenti, in difetto, nella previsione del costo complessivo delle opere da realizzare, per importo non superiore al 2% della somma predetta.

E) Sospensione dell'intervento sull'area PUA-D4

In attesa del verificarsi della condizione di cui oltre CONAD si obbliga a chiedere la sospensione dell'esame della domanda di autorizzazione presentata in data 16\10\2012, prot. 13724, per la realizzazione della medio grande struttura sull'area di cui ai punti 1 e 2 delle premesse.

F) CONDIZIONE

Gli obblighi qui assunti da CONAD e dal Comune di Montechiarugolo sono condizionati alla definitiva approvazione delle varianti urbanistiche suindicate e relativa sottoscrizione della Convenzione con il contenuto minimo già descritto, entro il termine del **30 settembre 2014**.

Si allegano:

All. A) planimetria indicante l'area oggi di proprietà CONAD;

All. B) planimetria indicante il comparto D7.1 in Monticelli terme con indicati i due nuovi comparti;

All. C) planimetria indicante l'area che il Comune si obbliga a cedere a CONAD;

All. D) relazione di stima redatta da Agenzia Entrate – Ufficio territorio Provincia di Parma del 13/09/2013, prot. 10700;

All. E) schema di massima della distribuzione e localizzazione delle urbanizzazioni e disposizione planimetrica degli edifici sia su area privata che su area pubblica; indicazione opere urbanizzazione inerenti la proprietà comunale di cui al punto 7) c) delle premesse;

All F) crono programma.

Letto, confermato e sottoscritto:

IL Il Sindaco  
Luigi Buriola

IL Il Segretario Comunale  
Amalia Giannetti



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

P.zza Rivasi n.3 43022 Montechiarugolo  
Telefono 0521/ 687710, fax 686633 . Partita I.V.A. 00232820340



## VISTO DI REGOLARITA' TECNICA (art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 297/2000)

Proposta di delibera di Giunta avente per oggetto:

### ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 S.M.I. TRA COMUNE DI MONTECHIARUGOLO E CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ COOPERATIVA - APPROVAZIONE.

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Il 12/02/2014

Il Responsabile del  
SETTORE  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

## PROVINCIA DI PARMA

P.zza Rivasi n.3 43022 Montechiarugolo  
Telefono 0521/ 687710, fax 686633 . Partita I.V.A. 00232820340



### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 297/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AVENTE PER OGGETTO:

**ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 S.M.I. TRA COMUNE DI MONTECHIARUGOLO E  
CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ COOPERATIVA - APPROVAZIONE.**

### VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **favorevole**

li, 12/02/2014

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

P.zza Rivasi n.3 43022 Montechiarugolo  
Telefono 0521/ 687710, fax 686633 . Partita I.V.A. 00232820340



## Deliberazione di Giunta Comunale

N. 8

DEL 12/02/2014

**OGGETTO: ACCORDO EX ART. 18 L.R. 20/2000 S.M.I. TRA COMUNE DI  
MONTECHIARUGOLO E CONAD CENTRO NORD SOCIETÀ COOPERATIVA -  
APPROVAZIONE.**

### RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

#### ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 13/02/2014 al 28/02/2014 col numero 44/2014;
- diverrà esecutiva il 23/02/2014 decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

il 13/02/2014

**Per il Segretario Generale  
L'impiegata delegata**