

Repertorio n. 1631

Raccolta n. 894

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO. Progetto d'Inquadramento

Urbanistico Edilizio in Zona Urbanistica D14 Denominato

"PeriTECAL" Frazione di Basilicogiano - Via XXV Aprile.

Regolante le obbligazioni dei soggetti attuatori di un

intervento nella zona urbanistica D14 denominato

"Peri-Bologna" Frazione di Basilicogiano - Via XXV Aprile

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventisei del mese di maggio dell'anno

duemilaventuno.

(26 maggio 2021)

In Parma, in piazzale Arrigo Boito n. 3.

Innanzi a me, dottoressa Cecilia Renzulli, notaio in Parma,

iscritta presso il Collegio Notarile del Distretto di Parma

sono presenti i signori

Peri Franco ~~\_\_\_\_\_ (PR) il 10 \_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ di

~~\_\_\_\_\_~~ iscale

~~\_\_\_\_\_~~ in qualità di proprietario avente titolo e

Bologna Adele ~~\_\_\_\_\_~~ e

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

proprietario avente titolo, i quali mi dichiarano di essere

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~



foglio 24 nel seguente modo:

Peri Franco quali beni personali per l'intero, le particelle:

104, ente urbano, ha. 00.16.00 (1600 mq), senza redditi;

189, sem irr arb, classe 3, ha. 00.04.84 (484 mq - ex 106),

reddito dominicale euro 3,62, reddito agrario euro 4,62;

per una superficie complessiva di 2084

(duemilaottantaquattro) mq;

Bologna Adele e Peri Franco XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a ragione

di un mezzo (1/2) e Peri Franco in ragione di mezzo (1/2)

quali beni personali, le particelle:

93, ente urbano, ha. 00.06.18 (618 mq), senza redditi;

94, ente urbano, ha. 00.02.10 (210 mq), senza redditi;

206, ente urbano, ha. 00.00.12 (12 mq), senza redditi;

Bologna Adele e Peri Franco in comunione legale per l'intera

piena proprietà, le particelle:

105, area rurale, ha. 00.00.60 (60 mq), senza redditi;

112, ente urbano, ha. 00.04.30 (430 mq), senza redditi;

192, sem irr arb, classe 3, ha. 00.17.70 (1770 mq - ex 148),

reddito dominicale euro 11,43, reddito agrario euro 16,91;

per una superficie complessiva di 3100 (tremilacent) mq;

Tec-al srl le particelle:

79, prato irrig, classe 2, ha. 00.73.50 (7350 mq), reddito

dominicale euro 56,94, reddito agrario euro 56,94;

190, sem irr arb, classe 3, ha. 00.79.68 (7968 mq - ex 148),

reddito dominicale euro 51,94, reddito agrario euro 76,13;

	191, sem irr arb, classe 3, ha. 00.23.42 (2342 mq - ex 148),	
	reddito dominicale euro 15,12, reddito agrario euro 22,38;	
	188, sem irr arb, classe 3, ha. 00.14.66 (1466 mq - ex 106),	
	reddito dominicale euro 10,98, reddito agrario euro 14,01,	
	per una superficie complessiva di 19126	
	(diciannovemilacentoventisei) mq;	
	precisano le parti che la particella 149, ente urbano, di	
	ha. 00.00.40 (40 mq), del foglio 24, è di proprietà di terzi;	
	il comparto in questione si estende per complessivi mq.	
	24.350 (ventiquattromilatrecentocinquanta) di superficie	
	catastale e per una superficie territoriale complessiva pari	
	a mq 24.862,00	
	(ventiquattromilaottocentosessantaduevirgolazerozero) fatte	
	salve le riconfinazioni tra privati ad oggi non	
	materializzate sul posto;	
	che detta area risulta perimetrata e disciplinata dal	
	Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigente (R.U.E.)	
	all'articolo 95 - intitolato "ZONA URBANISTICA D14", e	
	all'art. 102 - Area Normativa 52. La zona, destinata	
	all'industria alimentare in parte di nuovo impianto e in	
	parte esistente, e sottoposta a Progetto d'inquadramento	
	Urbanistico - Edilizio C.D. da approvarsi da parte del	
	Consiglio Comunale e prevede la sottoscrizione di Atto	
	unilaterale d'obbligo con il quale i soggetti attuatori si	
	impegnano alla totale realizzazione delle opere di	

	urbanizzazione relative al comparto medesimo, e alla	
	cessione delle aree di standard urbanistico previsto dalla	
	Legge;	
	che il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio è	
	stato approvato in data 23 luglio 2008 con delibera C.C. n.	
	48;	
	che parte delle aree dovrà essere destinata alla	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e	
	secondaria richieste dalla legislazione vigente, nonché	
	dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici	
	comunali vigenti costituiti dal PSC, POC e RUE approvati con	
	delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22 aprile 2004 e	
	s.m. e i.;	
	che il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio "C.D."	
	approvato contiene gli schemi progettuali di massima per la	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al	
	comparto e il computo metrico di massima per la definizione	
	delle spese di urbanizzazione.	
	Preso atto:	
	che le proprietà Peri Franco e Bologna Adele risultano, alla	
	data attuale, già edificate in forza di interventi edilizi	
	realizzati in precedenza alla presentazione del progetto in	
	oggetto;	
	che l'attività edificatoria riguarderà unicamente la residua	
	proprietà Tec-Al Srl, con la conseguenza che gli oneri e le	

	obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale	
	d'obbligo saranno unicamente a carico della medesima	
	società, di seguito indicata come Soggetto Attuatore;	
	che il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio "C.D."	
	approvato è costituito dai seguenti elaborati:	
	Tav. A - Fabbricato abitativo esistente - rilievo superfici	
	esistenti;	
	Tav. B - Fabbricato abitativo esistente - rilievo superfici	
	esistenti;	
	Tav. 1- Rilievo stato di fatto;	
	Tav. 2- Destinazione urbanistica delle aree;	
	Tav. 3- Piano quotato-curve di livello-rilievo del verde;	
	Tav. 4 a - Progetto di sistemazione delle aree;	
	Tav. 4 b - Progetto di sistemazione delle aree di U1;	
	Tav. 5- Sezione parcheggio pubblico;	
	Tav. 6- Schema impianti;	
	Tav. 7- Viste prospettiche di intervento;	
	Schema tematico aree pertinenziali lotto 2.	
	Allegati:	
	Tavole di PSC-POC-RUE (stralci);	
	Titolo di proprietà;	
	Relazione tecnica illustrativa;	
	Rilievo fotografico;	
	Documenti catastali;	
	Norma Tecnica di attuazione;	

	Relazione geologica e geologico-sismica;	
	Valutazione del Clima Acustico;	
	Computo metrico;	
	Bozza di Convenzione urbanistica.	
	Visti:	
	- i pareri espressi dagli Enti competenti e in particolare	
	AUSL e ARPA;	
	- il parere favorevole della Commissione per la Qualità	
	Architettonica e il Paesaggio espresso in data 12 giugno	
	2008 la presa d'atto della commissione Urbanistica;	
	- la deliberazione di Consiglio comunale n. 33 del 19 luglio	
	2008 di approvazione della variante ai RUE nella quale è	
	stabilito il parametro dell'altezza massima per la zona	
	urbanistica in oggetto in m. 11,00 (undiciviolazerozero).	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	La società TEC-AL come sopra rappresentata, con il presente	
	atto si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi	
	causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di	
	Montechiarugolo, con sede a Montechiarugolo (PR), piazza	
	Rivasi n. 3, codice fiscale 92170530346, ad assumere tutte	
	le determinazioni in ordine all'attuazione dell'intervento	
	urbanistico di cui in premessa e meglio precisate negli	
	articoli di seguito elencati e come da schema approvato con	
	delibera della Giunta Comunale in data 19 aprile 2021 n. 33,	
	che in copia si allega al presente atto sotto la lettera	

	"B", e che vengono dal soggetto attuatore stesso accettati	
	senza alcuna riserva.	
	Articolo 1 - Premesse	
	1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale	
	del presente atto e vengono espressamente approvate dai	
	Proprietari e dal Soggetto Attuatore.	
	Articolo 2 - Descrizione dell'intervento	
	2.1 Costituisce oggetto del presente atto l'intervento	
	denominato "D14-Peri-TECAL" in Basilicogiano - Comune di	
	Montechiarugolo, da realizzare sull'area estesa 24.862,00	
	(ventiquattromilaottocentosessantaduevirgolazerozero) metri	
	quadrati, le cui procedure attuative sono disciplinate	
	dall'art. 95 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio vigente	
	(RUE) e nel relativo Progetto di Inquadramento	
	urbanistico-edilizio di iniziativa privata approvato in data	
	23 luglio 2008 con delibera di Consiglio Comunale n. 48	
	afferre l'intero perimetro della zona D14.	
	La zonizzazione interna, proposta dal progetto contiene la	
	seguente suddivisione delle aree:	
	a)viabilità ed urbanizzazioni a rete 1.031 (milletrentuno)	
	metri quadrati;	
	b)parcheggio pubblici (standard) 1.352	
	(milletrecentocinquantadue) metri quadrati;	
	c)aree per interventi privati (superficie fondiaria) 22.479	
	(ventiduemilaquattrocentosettantanove) metri quadrati;	



	superficie territoriale complessiva (ST) 24.862	
	(ventiquattromilaottocentosessantadue) metri quadrati.	
	2.2 L'attuazione degli interventi sulla superficie	
	fondiaria, di cui alla precedente lettera c) tiene conto	
	delle esigenze del reperimento, nell'ambito dei lotti	
	edificabili, degli spazi di sosta e di parcheggi in forza	
	delle normative vigenti.	
	2.3 Per la descrizione delle caratteristiche	
	tipologico/costruttive degli edifici e delle opere di	
	urbanizzazione interne è fatto specifico riferimento, oltre	
	a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto	
	elencati, in dettaglio, nelle premesse del presente atto.	
	Articolo 3 - Aree per opere di urbanizzazione - norme	
	generali.	
	3.1 In osservanza alle normative che regolano il governo del	
	territorio, il soggetto attuatore si obbliga, per sè e per i	
	propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere,	
	gratuitamente, al Comune di Montechiarugolo tutte le aree di	
	urbanizzazione primaria individuate nel progetto di cui al	
	precedente articolo 2 e a liquidare, secondo quanto disposto	
	nella deliberazione di Consiglio comunale n. 72/19 del 16	
	settembre 2019, gli oneri di urbanizzazione afferenti la	
	quota relativa alle urbanizzazioni secondarie. Le quantità	
	saranno non inferiori a quelle riportate nella tabella	
	allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo	

minimo di 2.383 (duemilatrecentoottantatre) metri quadrati,

secondo le specificazioni riportate alla lettera a) e b) del

precedente art. 2.

Dette aree saranno trasferite al Comune entro tre (3) anni

dalla stipula del presente atto d'obbligo, previo

picchettamento di tutte le aree destinate ad opere

pubbliche, degli spazi di sosta e parcheggio. Al fine di

garantire unitarietà tra il presente progetto e il comparto

di espansione limitrofo, il soggetto attuatore si impegna a

cedere le aree a semplice richiesta del Comune, nel caso in

cui nell'ambito adiacente siano previste tempistiche più

stringenti rispetto al termine suddetto.

Il Comune di Montechiarugolo acquisirà le aree di cui al

presente articolo al proprio patrimonio indisponibile;

tuttavia, laddove all'epoca della cessione le opere di

urbanizzazione non fossero ancora state completate, per la

realizzazione delle stesse, le sopramenzionate aree saranno

rese temporaneamente disponibili, senza alcun onere per il

soggetto attuatore, per tutto il tempo stabilito per la

realizzazione di queste e comunque non oltre il

conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Tutte le spese accessorie relative alla cessione gratuita

delle opere e delle aree sono a carico del soggetto

attuatore, compresi gli atti catastali in merito e gli

eventuali adeguamenti dei frazionamenti eseguiti.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione

4.1 Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo e a proprie cura e spesa, le opere di urbanizzazione primarie funzionali agli interventi urbanistici interni al perimetro di progetto, che dovessero evidenziarsi anche a seguito della predisposizione dei progetti esecutivi.

4.2 Il soggetto attuatore si obbliga quindi:

- a realizzare a propria cura e spese, con lo scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire il programma cronologico di esecuzione concordato con l'ufficio tecnico comunale (eventuali varianti al cronoprogramma saranno da concordare e approvare preventivamente con lo stesso ufficio tecnico comunale) che verrà allegato al progetto esecutivo delle opere stesse. Tale programma dovrà descrivere l'eventuale esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, concepiti in modo che, prima del completamento dei lavori di uno o più edifici, le opere di urbanizzazione necessarie ad essi siano completate. Le opere di urbanizzazione sono da completare e da realizzare a perfetta regola d'arte entro e non oltre i tre (3) anni successivi alla sottoscrizione del presente atto unilaterale

	d'obbligo. Laddove le opere di urbanizzazione siano	
	realizzate per stralci funzionali, l'attuatore dovrà	
	provvedere al completamento ed al collaudo dello stralcio	
	funzionale prima del rilascio del certificato di conformità	
	edilizia relativo ad edifici compresi in tale stralcio	
	funzionale.	
	4.3 Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel	
	progetto sono:	
	1.le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio e le idonee	
	piazzole per cassonetti dei rifiuti;	
	2.il sistema di distribuzione dell'acqua;	
	3.il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza	
	motrice, gas, telefono;	
	4.1'illuminazione pubblica;	
	5.fognature, impianti di depurazione quando previsto, ed	
	eventuali impianti per il sollevamento dei reflui per	
	potersi immettere nella fognatura principale;	
	6.gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere	
	generale ma al servizio diretto.	
	Dell'insediamento, eventualmente comprese tutte le opere	
	anche fuori comparto, finalizzate a servire il comparto in	
	oggetto (illuminazione, reti acqua, gas, fognatura, telefono	
	ecc).	
	4.4 In particolare si precisa che:	
	- qualsiasi opera di contenimento delle opere stradali (es.:	

	marciapiedi), sia verso i lotti da edificare del comparto	
	sia verso altre proprietà anche esterne al perimetro del	
	comparto, dovranno essere obbligatoriamente realizzate	
	secondo quanto richiesto dall'ufficio tecnico comunale in	
	fase di rilascio del Permesso a costruire delle opere di	
	urbanizzazione;	
	-dovrà essere realizzata la segnaletica stradale orizzontale	
	e verticale (compresa quella di toponomastica) interna al	
	comparto ed eventualmente, secondo le necessità e in accordo	
	con le indicazioni del Servizio competente del Comune di	
	Montechiarugolo, sarà adeguata quella esistente relativa	
	all'area circostante al nuovo insediamento, in funzione	
	delle modifiche all'assetto viabilistico che saranno	
	condivise con il limitrofo intervento urbanistico;	
	-la scelta della tipologia e dei colori dei corpi	
	illuminanti e dei materiali di finitura quali:	
	pavimentazioni (autobloccanti pieni e forati, porfidi o	
	altre pietre, cordoli) dovrà essere preventivamente	
	concordata con l'Ufficio tecnico comunale e dovranno tener	
	conto delle condizioni sussistenti al contorno del comparto	
	in oggetto (eventuali innesti di marciapiedi esistenti,	
	adiacenza a viabilità già in essere ecc.);	
	-per quanto riguarda l'illuminazione pubblica questa dovrà	
	essere progettata, oltre a quanto già previsto dalla	
	normativa vigente in materia, in conformità al PRIC del	

	Comune di Montechiarugolo e secondo le indicazioni	
	dell'ufficio tecnico competente.	
	4.5 Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di	
	apposito direttore dei lavori/coordinatore per l'esecuzione	
	in cantiere, anche ai sensi ed effetti del Decreto 81/2008	
	s.m.i., nominato dal soggetto attuatore e con oneri posti a	
	carico dello stesso, nonché con l'alta sorveglianza	
	dell'Ufficio Tecnico Comunale; le stesse dovranno essere	
	conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di	
	Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati	
	descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le	
	modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere.	
	4.6 Il controllo di cui al precedente punto 4.5 sarà	
	effettuato mediata sorveglianza in corso d'opera.	
	4.7 Le opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) saranno altresì	
	eseguite secondo le indicazioni/pareri degli Enti	
	istituzionalmente preposti acquisite al fine del rilascio	
	del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.	
	Le opere ed i manufatti potranno essere soggetti a collaudo	
	in corso d'opera da effettuarsi alla consegna delle opere.	
	4.8 In ogni caso, il soggetto attuatore è tenuto, a favore	
	del Comune, per le opere ed i manufatti di cui al punto 4.3,	
	alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt.	
	1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.	
	Articolo 5 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione	

primaria.

5.1 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4 sono di proprietà esclusiva del soggetto attuatore. A tal proposito, durante l'attuazione delle opere di cui al precedente articolo 4 e fino alla cessione al Comune di Montechiarugolo, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (solo a titolo esemplificativo: sfalcio del verde, potature, sgombero neve, illuminazione pubblica, pulizia, ecc...) e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione dell'intervento urbanistico in discussione, sono a totale ed esclusivo carico del soggetto attuatore, il quale assume, anche, la responsabilità ai sensi degli artt. 1667 e successivi del C.C. per difformità e vizi delle opere.

5.2 Il soggetto attuatore dovrà quindi garantire tutte le idonee condizioni di sicurezza all'interno del proprio comparto fino all'avvenuto rogito di cessione (con l'obbligo in particolare di garantire l'illuminazione pubblica funzionante, a partire dalla prima richiesta di conformità edilizia relativa ai lotti del comparto stesso.)

5.3 Il soggetto attuatore si impegna, altresì, senza spesa alcuna per il Comune, ad effettuare la progettazione, il coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori ed ogni ulteriore prestazione professionale inerente e necessaria alla realizzazione delle opere anzidette. Il Comune si

riserva la procedura di approvazione della progettazione.

#### Articolo 6 - Garanzie - Opere di urbanizzazione primaria

Il soggetto attuatore a garanzia degli obblighi di cui sopra per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria documenta, all'atto della stipula del presente atto d'obbligo, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Montechiarugolo, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle Leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dell'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, di importo pari a euro 160.500,00 (centosessantamilacinquecentovirgolazerozero).

La garanzia suddetta dovrà recare, tra l'altro, clausola di rinnovo tacito di anno in anno, di inopponibilità al beneficiario del mancato pagamento del premio, nonché di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché



	l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici)	
	giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.	
	Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di	
	parziale escussione da parte del Comune, in proporzione	
	all'entità delle inadempienze verificatesi.	
	E' facoltà del Comune di Montechiarugolo di procedere	
	progressivamente alla riduzione della fideiussione secondo	
	percentuali definite nel programma delle opere di	
	urbanizzazione di cui all'articolo 4 del presente atto. Tali	
	percentuali saranno commisurate al valore delle opere di	
	urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali.	
	Verrà comunque mantenuta una percentuale pari al 20%	
	(ventipercento) del valore delle opere garantite fino al	
	collaudo definitivo e in quota pari alla garanzia delle	
	opere residuali, sulla scorta dei prezzi desunti dal	
	prezzario vigente della C.C.I.A.A. di Parma. La liberazione	
	delle quote della fideiussione avverrà solo dopo il verbale	
	di collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione.	
	L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore	
	provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del	
	rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione	
	delle opere di urbanizzazione e in caso di varianti in corso	
	d'opera, per il valore corrispondente all'eventuale maggior	
	costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del	
	progetto.	

	Il Comune di Montechiarugolo disporrà lo svincolo della	
	garanzia a seguito del collaudo definitivo e dell'avvenuta	
	cessione delle aree al Comune.	
	Articolo 7- Collaudi	
	Il Soggetto Attuatore, in sede di richiesta di rilascio del	
	titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere	
	di urbanizzazione, dovrà nominare il Direttore Lavori ed il	
	Responsabile Coordinatore per la Sicurezza, assumendo a	
	proprio carico le relative spese, con esenzione di qualsiasi	
	obbligo al riguardo da parte del Comune. Nel corso	
	dell'esecuzione delle opere, tecnici comunali avranno	
	facoltà di accedere al cantiere e di 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 dal Soggetto Attuatore.	
	Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a	
	collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da	
	eseguirsi a cura del Comune mediante procedura d'affidamento	
	di incarico professionale ad un tecnico abilitato e	
	competente, iscritto ad ordine professionale, da nominarsi	
	al momento del rilascio del titolo abilitativo per la	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione, con assunzione	
	della relativa spesa (competenze del Collaudatore ed	
	eventuali ulteriori spese/oneri correlati al collaudo) a	

	carico del Soggetto Attuatore. Il Comune si riserva la	
	facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione	
	delle opere direttamente, tramite propri tecnici comunali,	
	oltre che per il tramite del Collaudatore incaricato. Anche	
	mediante verifica delle opere per un periodo di 6 (sei) mesi	
	a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad	
	accertarne il corretto/soddisfacente funzionamento.	
	Su richiesta del Soggetto attuatore, sarà possibile	
	provvedere all'effettuazione di collaudi parziali e/o	
	provvisori relativi a stralci funzionali.	
	All'emissione del certificato di collaudo, le opere di	
	urbanizzazione di cui all'art. 4, saranno assunte in carico	
	dal Comune ovvero trasferite agli Enti istituzionalmente	
	preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi, i	
	quali ne assumeranno la gestione e la manutenzione. Fino a	
	tale data la custodia, la gestione e manutenzione delle	
	opere di cui sopra saranno in capo ed a carico del Soggetto	
	Attuatore.	
	In sede di collaudo tecnico/funzionale il soggetto attuatore	
	deve consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo	
	delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc...)	
	e previste dal presente atto unilaterale d'obbligo. Il	
	rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di	
	tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio	
	comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente a tutti	

	i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la	
	modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo	
	esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per	
	l'irrigazione, ecc...).	
	Articolo 8 - Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione	
	8.1 Il soggetto attuatore corrisponderà al Comune di	
	Montechiarugolo, in sede di rilascio dei permessi a	
	costruire per gli edifici previsti dal Progetto, i residui	
	oneri afferenti il rilascio dei permessi medesimi nonché il	
	Contributo di costruzione così come regolamentato dalla	
	delibera di CC n. 72/19 del 16 settembre 2019, se dovuto.	
	Articolo 9 - Opere di urbanizzazione secondaria.	
	9.1 Si dà atto che non è prevista la realizzazione e	
	cessione delle opere e/o aree di urbanizzazione secondaria	
	da parte del soggetto attuatore.	
	9.2 Il soggetto attuatore procede alla monetizzazione della	
	quota dovuta di verde pubblico per complessivi metri	
	quadrati	2.486,20
	(duemilaquattrocentoottantaseivirgolaventi) ovvero	0.10
	(zeropuntodieci) mq/mq di ST.	
	9.3 Ai sensi di quanto disposto con deliberazione del	
	Consiglio comunale n. 72 del 16 settembre 2019, la	
	monetizzazione delle aree di S2 di cui sopra avviene nel	
	seguinte modo:	
	65,00 euro/mq x 2.486,20 mq = 161.603,00 (euro	

centosessantaunomilaseicentotrevirgolazerozero).

L'importo quantificato sarà versato dal soggetto attuatore

in un'unica soluzione per l'intera somma prima del rilascio

del Permesso di Costruire, o dell'efficacia di altro titolo

che si rendesse necessario, per le opere di urbanizzazione

generale, oppure potrà essere rateizzato secondo quanto

previsto dal Regolamento delle Entrate, previa presentazione

di fidejussione bancaria o assicurativa di pari valore a

garanzia del valore dovuto.

Articolo 10 - Obbligazioni in ordine al contributo di

costruzione - Scomputi

a) Il contributo di costruzione, in base al tipo di

intervento, disciplinato dal presente atto è costituito

dalle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2);

- costo di costruzione (QCC);

- contributo D e S;

b) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Delibera di C.C.

n. 72 del 16 settembre 2019, si prende atto che sono

scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1, U2,

D e S.

Ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Del. C.C. n. 72 del

16 settembre 2019, in considerazione dell'importo delle

opere direttamente realizzate (ad esclusione di eventuali

opere extra comparto) pari a euro 160.500

	(centosessantamilacinquecento) e al costo effettivo della	
	quota U1 e U2 pari a euro 166.475,95	
	(centosessantaseimilaquattrocentosettantacinquevirgolanovanta	
	cinque) viene applicato il totale scomputo delle U1 (costo	
	quota U1 pari a euro 128.884,61 -	
	centoventoottomilaottocentoottantaquattrovirgolasessantuno);	
	c) verrà inoltre applicato uno scomputo relativamente alla	
	quota di U2 vigente al momento della presentazione dei	
	titoli abilitativi, per un importo risultante dalla	
	differenza tra il costo delle quota U1 e U2 dovuto meno	
	costi sostenuti per la realizzazione delle opere di	
	urbanizzazione, rendicontate attraverso la presentazione	
	delle fatture pagate;	
	d) la differenza di cui al punto precedente verrà scomputata	
	parametricamente sulla SU realizzata nei titoli abilitativi;	
	e) il contributo D e S e il contributo costo di costruzione	
	sono invece corrisposti interamente al Comune all'atto del	
	ritiro dei permessi di costruire per i singoli fabbricati;	
	f) nel caso in cui il soggetto attuatore procedesse alla	
	monetizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi	
	pubblici) oltre alla monetizzazione dello standard di S2,	
	già previsto nel progetto, non sarà applicato alcun scomputo	
	di cui ai punti precedenti;	
	f) rimane facoltà del Soggetto Attuatore nel procedere con	
	la monetizzazione dello standard di parcheggio primario (P1)	

	e delle relative opere di urbanizzazione collegate quale	
	opzione alternativa alla realizzazione e cessione. Tale	
	opzione è esercitabile nel caso di realizzazione di un unico	
	accesso su via XXV Aprile al servizio sia del comparto	
	oggetto del presente atto sia dell'adiacente comparto	
	produttivo di trasformazione.	
	In tal caso la monetizzazione è così definita:	
	$P1 = 65,00 \text{ €/m}^2 \times 1124 \text{ m}^2 = 73.060,00$	
	(settantatremilasessantavirgolazerozero) euro.	
	Il suddetto importo sarà versato dal soggetto attuatore in	
	un'unica soluzione per l'intera somma prima del rilascio del	
	Permesso di Costruire, oppure potrà essere rateizzato	
	secondo le condizioni previste dal Regolamento delle Entrate	
	del Comune di Montechiarugolo, previa stipula di	
	fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia che risponda	
	ai requisiti di solvibilità previsti dalle Leggi che ne	
	disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli	
	intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui	
	all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993,	
	n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività	
	di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione	
	contabile da parte di una società di revisione iscritta	
	nell'albo previsto dell'articolo 161 del decreto legislativo	
	24 febbraio 1998, n.58 e che abbiano i requisiti minimi di	
	solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria	

	assicurativa, di importo pari a euro 73.060,00	
	(settantatremilasessantavirgolazerozero). Le garanzie sono	
	prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione	
	dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da	
	parte del Comune di Montechiarugolo.	
	La fideiussione bancaria o assicurativa viene consegnata	
	prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di	
	urbanizzazione.	
	Articolo 11 - Rilascio dei permessi a costruire	
	11.1 Il rilascio del permesso a costruire delle opere di	
	urbanizzazione è subordinato:	
	alla presentazione dei cronoprogrammi relativi alle opere di	
	urbanizzazione di cui al precedente art. 4;	
	all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria di	
	cui al precedente art. 6;	
	al pagamento delle monetizzazioni di cui all'art. 10 secondo	
	le modalità previste.	
	Nel caso in cui il soggetto attuatore esercitasse la facoltà	
	prevista al precedente art. 10 comma f), si dovrà procedere	
	prima alla presentazione di idoneo titolo abilitativo per la	
	realizzazione delle opere di urbanizzazione residue (a	
	titolo esemplificativo, accesso al comparto, realizzazione	
	di recinzione...) e solo successivamente si potrà presentare	
	il permesso di costruire relativo agli edifici.	
	11.2 Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli	



	edifici previsti dal comparto non potrà avvenire prima del	
	rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di	
	urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento delle aree	
	per le opere pubbliche così come precisato al precedente	
	art. 3.	
	11.3 La temporizzazione definita nei cronoprogrammi è	
	vincolante per il soggetto attuatore e pertanto sanzionabile	
	in caso di mancato rispetto della suddetta, a meno di	
	eventuale ridefinizione concordata anticipatamente con il	
	servizio competente.	
	Articolo 12 - Modalità attuative e varianti	
	12.1 L'impostazione planivolumetrica degli interventi	
	previsti nel comparto e da ritenersi vincolante per quanto	
	concerne l'articolazione delle aree di urbanizzazione	
	primaria, la definizione delle aree copribili	
	dall'edificazione, l'individuazione degli accessi carrabili,	
	fatti salvi i casi di cui all'art 10 comma f).	
	12.2 Le eventuali modifiche degli elementi vincolanti sono	
	subordinate alla procedura di variante al progetto di	
	inquadramento urbanistico edilizio "C.D."	
	Leggere traslazioni di confini, conformazione dei lotti o	
	modifiche delle superfici degli standard non costituiranno	
	variante al Progetto di Inquadramento Urbanistico-Edilizio,	
	ma variante al Permesso di Costruire delle opere di	
	urbanizzazione e/o degli edifici produttivi unicamente al	

	verificarsi dei seguenti aspetti:	
	- realizzazione di accesso unico alla viabilità comunale la	
	cui individuazione dovrà coordinarsi con il progetto del	
	comparto adiacente;	
	- realizzazione unitaria di allacciamenti alla reti dei	
	pubblici servizi;	
	- realizzazione della laminazione all'interno dei lotti.	
	In tal caso le superfici destinate alle opere di	
	urbanizzazione saranno da intendersi superficie fondiaria	
	mantenendo invariata la SU prevista nel progetto urbanistico.	
	Articolo 13 - Tempi d'attuazione	
	13.1 1.L'attuazione dell'intervento in termini di specifica	
	edificazione dovrà avvenire entro i termini di validità del	
	comparto e vale a dire entro 5 (cinque) anni dalla	
	sottoscrizione del presente atto.	
	13.2 I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione	
	sono stabiliti al precedente art. 4 e in particolare dai	
	cronoprogrammi allegati al progetto esecutivo delle stesse.	
	13.3 I tempi d'attuazione per la realizzazione	
	dell'intervento sono prorogabili una sola volta, per	
	ulteriori cinque (5) anni, previa richiesta del Soggetto	
	Attuatore.	
	Articolo 14 - Escussione delle fideiussioni	
	14.1 Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni	
	prestate a garanzia della esecuzione delle opere di	

	urbanizzazione interne al comparto, della monetizzazione	
	delle aree di urbanizzazione secondaria e dell'eventuale	
	monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico,	
	stabilite ai precedenti artt. 4 e 10-6, nel caso di:	
	a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i	
	tempi stabiliti dal cronoprogramma; in tal caso la quota di	
	fideiussione escussa sarà corrispondente al costo delle	
	opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi	
	unitari desunti dal prezzario della C.C.l.A.A.;	
	b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione	
	realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a	
	seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto	
	alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico	
	collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo	
	delle opere non collaudata, quantificato secondo le modalità	
	di cui al precedente punto a);	
	c) inottemperanza di qualsiasi altro obbligo regolamentato	
	dal presente atto.	
	Articolo 15 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e	
	trascrizione	
	15.1 Il soggetto attuatore dovrà riportare, negli atti di	
	compravendita delle aree oggetto del presente comparto, o di	
	loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti,	
	dandone tempestivamente comunicazione al Comune. A tal	
	proposito, negli atti di trasferimento dovranno essere	

inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per se e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente atto e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

15.2 In ogni caso, per eventuali inadempienze relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del soggetto attuatore che sottoscrive il presente atto e quindi i relativi patti, le imprese subentranti verranno ritenute solidalmente responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo.

#### Articolo 16 - Spese

16.1 Tutte le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, comprese le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte, dal soggetto attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

16.2 Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### Articolo 17 - Controversie e sanzioni

	17.1 Per quanto non contemplato nel presente atto, è fatto	
	specifico riferimento alle disposizioni di legge in materia	
	nonché agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti nel	
	Comune di Montechiarugolo.	
	17.2 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione	
	e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo	
	il Foro di Parma.	
	17.3 Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte	
	del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti	
	dalle vigenti disposizioni di legge.	
	17.4 Agli effetti del presente atto le parti eleggono	
	domicilio presso il Comune di Montechiarugolo.	
	I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati che	
	dichiarano di ben conoscere.	
	Le spese del presente atto e conseguenti adempimenti sono a	
	carico della società TEC-AL S.R.L..	
	Richiesto io notaio, ho ricevuto il presente atto, che ho	
	letto ai componenti, i quali mi dichiarano di approvarlo.	
	Scritto interamente da me in parte con mezzi meccanici ed in	
	parte a mano, consta di otto fogli per trenta pagine, viene	
	sottoscritto, unitamente all'allegato "B", e firmato a	
	marginale dei fogli intermedi, dai componenti e da me alle ore	
	undici e cinquantasette minuti.	
	Firmato Peri Franco	
	Firmato Adele Bologna	

Firmato Pavarani Niki

Firmato Cecilia Renzulli

Impronta di sigillo

## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

A seguito di regolare convocazione, oggi 8 marzo 2021 alle ore 10,00 in Traversetolo, via per Parma n. 32 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società "TEC AL S.r.l."

Sono presenti gli amministratori Signori: Silvia Buzzolini, Paolo Guarneri e Niki Pavarani.

Al fine di evitare il diffondersi del contagio da COVID-19 tutti gli intervenuti sono dotati di mascherina individuale di protezione e osservano la distanza interpersonale di 2 metri.

Assume la presidenza ai sensi dello statuto sociale il Signor Pavarani Niki il quale, constatata la validità della riunione, chiama a fungere da segretario il Sig. Guarneri Paolo e passa a discutere il seguente

### *ordine del giorno*

- 1- lettura ed approvazione del verbale della seduta precedente;
- 2- attribuzione poteri al Presidente del Cda;
- 3- varie ed eventuali.

Passando al primo punto posto all'ordine del giorno, che recita "lettura ed approvazione del verbale della seduta precedente", il Presidente dà lettura del verbale della seduta precedente e non essendovi osservazioni mette quindi in votazione il verbale. Il consiglio all'unanimità approva.

Sul secondo punto all'ordine del giorno, che recita "attribuzione poteri al Presidente del Cda", il Presidente illustra al consiglio la necessità di ri-definire il potere attribuito al Presidente del Cda, in merito al seguente "POTERE":

### I. RAPPORTI CON ENTI ED AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE

1.1 Rappresentare la Società nei rapporti con enti ed amministrazioni pubbliche, centrali, periferiche e locali, Ministeri, organismi comunitari e sopranazionali per la tutela degli interessi della Società in ordine ad operazioni con detti enti, con esclusione, comunque, di quei rapporti, concessioni od altro che abbiano durata ultra-novennale.


In modo specifico, si ha la necessità di assegnare al Presidente del Cda il potere di sottoscrivere l'Atto d'obbligo unilaterale con il Comune di Montechiarugolo (PR) per l'attuazione del Progetto di Inquadramento Urbanistico ed Edilizio D14 in Basilicagoiano, quale condizione per il mantenimento del diritto edificatorio derivante dall'approvazione del suddetto progetto.

Il Consiglio all'unanimità, con la sola astensione dell'interessato,

*delibera*

di attribuire al Presidente del Consiglio di Amministrazione detti poteri con le "COMPETENZE, RESPONSABILITA' E POTERI" di cui sopra, nessuno escluso, con facoltà di sottoscrivere atti,

*Cosai Pavarani*



memorie ed istanze, dando per rato e valido fin da ora quanto lo stesso avrà ad impegnare la società per il buon esito del mandato conferito.

Il Sig. Niki PAVARANI accetta e ringrazia.

A questo punto sono le ore 11,00 e nessun altro prendendo la parola e non essendovi nessun altro argomento da discutere, la seduta è tolta previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale.

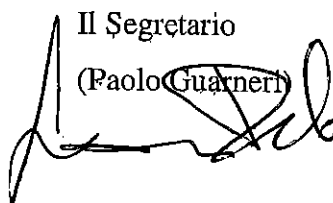
Il Presidente

(Niki Pavarani)



Il Segretario

(Paolo Guarnieri)





Repertorio n. 1630

ESTRATTO CONFORME

Io sottoscritta dottoressa Cecilia Renzulli, Notaio in Parma,  
iscritta al Collegio Notarile del Distretto di Parma \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ CERTIFICO \_\_\_\_\_

che la presente copia fotostatica composta di due (2) fogli, compreso  
quello che reca la presente certificazione, è conforme a quanto  
riportato alle pagine 11 e 12 del libro "Libro del Consiglio di  
Amministrazione" della società TEC-AL SRL, con sede a Traversetolo  
(PR), via per Parma n. 32, numero di iscrizione nel Registro delle  
Imprese di Parma e codice fiscale n. 01872080344, REA 184523,  
esibitomi per la collazione. \_\_\_\_\_

Il suddetto libro di n. 100 (cento) pagine risulta bollato e vidimato  
inizialmente dal Registro Imprese di Parma, in data 6 ottobre 2016. \_\_\_\_\_

Si rilascia a richiesta della società per gli usi di legge. \_\_\_\_\_

Parma, in piazzale Arrigo Boito n. 3, oggi ventisei (26) maggio (05)  
duemilaventuno (2021). \_\_\_\_\_

*Cecilia Renzulli*







# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

ALLEGATO <sup>"B"</sup> AL

N. <sup>1631</sup> DI REP.

E AL N. <sup>894</sup> DI RACC.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

N. ATTO 33 ANNO 2021

SEDUTA DEL 19/04/2021 ORE 11:17

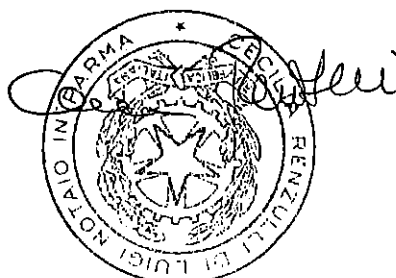
**OGGETTO:** APPROVAZIONE MODIFICHE ALLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N°48 IN DATA 23/07/2008 ALLEGATO AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DENOMINATO "D14-PERI TEC AL" IN BASILICAGOIANO.

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
FRIGGERI DANIELE	X	
SCALVENZI LAURA	X	
OLIVIERI MAURIZIO	X	
TONELLI FRANCESCA	X	
SCHIANCHI PAOLO	X	
MERAVIGLIA GIUSEPPE	X	

L'anno duemilaventuno il giorno diciannove del mese di Aprile alle ore 11:17 in videoconferenza, in seguito a convocazione disposta da Il Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale. Essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco Daniele Friggeri assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste Il Segretario Comunale Dott.ssa Roberta Granelli.

*Daniele Friggeri*

*Roberta Granelli*



**OGGETTO:** APPROVAZIONE MODIFICHE ALLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N°48 IN DATA 23/07/2008 ALLEGATO AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DENOMINATO "D14-PERI TEC AL" IN BASILICAGOIANO.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 48 in data 23/07/2008, esecutiva, è stato approvato il Progetto di Inquadramento Urbanistico-Edilizio "D14-PERI TEC AL" in Basilicagoiano, via XXV Aprile;
- l'art.95 del RUE stabilisce che i soggetti attuatori, prima della richiesta del titolo abilitativo per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, devono impegnarsi, con sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla conseguente cessione delle stesse e degli standard previsti dalla zona urbanistica di riferimento e ad eseguire qualunque opera di urbanizzazione, anche fuori comparto, che dovesse rendersi necessaria e funzionale al comparto secondo quanto richiesto dagli enti competenti per le reti dei sottoservizi;

CONSIDERATO che:

- il suddetto atto unilaterale d'obbligo ad oggi non risulta sottoscritto;
- Il Piano Urbanistico Generale adottato con delibera di C.C. N. 14 in data 16/02/2021, esecutiva, ha confermato nella tavola 3S di Strategia in coordinamento con il processo di VALSAT, che l'area del comparto D14 è vocata alla trasformazione, ovvero è individuata quale area in cui non essendo presenti problematiche accertate è suscettibile di trasformazione;
- l'ambito D14 è collocato in posizione centrale tra due poli produttivi, ovvero tra un'azienda da tempo insediata sul territorio e l'ambito di trasformazione produttiva denominato APT2 di proprietà della ditta Lito srl oggetto di accordo operativo ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/2017 di prossima approvazione;

PRESO ATTO che nella fase di negoziazione con la ditta Lito srl, in attuazione alle previsioni di cui al POC-STRALCIO e variante RUE approvate con delibere di C.C. n. 9 e 10 in data 25/02/2020, esecutive, l'Amministrazione Comunale ha disposto che la ditta dovrà condividere con la ditta Tec Al srl, al fine di ridurre gli impatti sulla viabilità esistente e sui sottoservizi, la progettazione delle opere di urbanizzazione che necessitano di realizzazione condivisa;

PRESO ATTO inoltre che in data 12/01/2021 prot. 389 la ditta Tec Al srl con sede in Traversetolo ha manifestato la volontà nel procedere alla sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo rendendosi disponibile ad una revisione della progettazione delle opere di urbanizzazione affinché le stesse trovino una condivisione con la progettazione del comparto produttivo adiacente di proprietà della ditta Lito srl;

CONSIDERATO che:

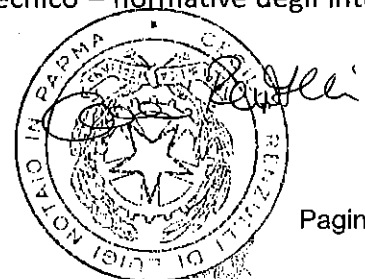
- L'indirizzo dell'amministrazione è stato quello di dare risposta per quanto possibile alle domande provenienti dalla realtà produttiva locale, in relazione agli effetti positivi sull'occupazione che porterebbe;
- Le finalità e le motivazioni di interesse pubblico sono garantite dalla disponibilità dei soggetti attuatori di una progettazione unitaria dei due comparti produttivi, sia in termini di condivisione di un unico accesso su via XXV Aprile, che di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti dei servizi;

DATO ATTO che:

- Lo schema di atto unilaterale d'obbligo approvato con delibera di C.C. n. 48 in data 23/07/2008, esecutiva, presenta contenuti non aggiornati relativamente agli oneri di urbanizzazione, alla tempistica in relazione all'adiacente ambito di trasformazione e alla normative di settore attuale;
- Le integrazioni e gli aggiornamenti suindicati pertanto rivestono rilevanza non sostanziale rispetto alle condizioni ed agli obblighi di cui all'atto unilaterale d'obbligo approvato con la surrichiamata delibera di C.C. n. 48/08;
- Lo schema di atto di che trattasi, per motivi di pubblico interesse, deve riportare la disponibilità della Ditta ad una condivisione della progettazione con il limitrofo comparto di proprietà della Ditta Lito srl, così da conformarsi alle prescrizioni della variante POC-STRALCIO e RUE approvate con delibera di CC. n. 9 e 10 in data 25.02.2020, esecutive;
- Lo schema di atto di che trattasi, inoltre, dovrà necessariamente prevedere una nuova tempistica al fine di conformarsi alle disposizioni urbanistiche previste dall'amministrazione comunale e contenute nell'accordo operativo presentato dalla Ditta Lito srl, aggiorna e sostituisce lo schema di atto unilaterale d'obbligo allegato al progetto approvato, evidenziandone espressamente gli obblighi e gli impegni da attuare e le azioni e le caratteristiche tecnico – normative degli interventi di trasformazione;

DATO ATTO inoltre che:

*Paolo*  
*Peru* *Francis*  
*Aokle* *Boeopue*



- L'atto unilaterale offre all'amministrazione comunale il vantaggio di non assumere alcun vincolo, ma si perfeziona con la sola assunzione di obblighi ad opera del soggetto proponente;
- è stato attivato confronto tra le parti per definire il reciproco interesse al raggiungimento dell'attuazione delle previsioni urbanistiche;
- il confronto ha portato alla condivisione dello schema di atto, così come depositato dalla Ditta Tec Al srl in data 09/04/2021 prot. 5846, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- la proprietà Peri Franco e Bologna Adele non sarà interessata da alcuna attività edificatoria, ma intervengono alla sottoscrizione del presente atto unicamente in qualità di proprietari di parte dell'area inclusa nell'ambito trasformativo; pertanto gli oneri e le obbligazioni derivanti dalla sottoscrizione del presente atto saranno unicamente a carico della ditta Tec Al srl, che interviene in qualità di unico soggetto attuatore, o dei suoi aventi causa;

RICHIAMATO inoltre il punto III, dell'Atto di Giunta E.R. PG/2018/0179478 del 14/03/2018 "Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale - LR n. 24/2017" che dispone che nel periodo transitorio, ovvero prima dell'approvazione del PUG, la L.R. 24/2017 consente ai Comuni di completare l'iter approvativo di tutti i piani urbanistici adottati prima dell'entrata in vigore della nuova legge.

VALUTATO che al fine del perfezionamento del Progetto di Inquadramento Urbanistico-Edilizio "D14-PERI TEC AL" in Basilicogiano, via XXV Aprile manca solo la sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo;

VISTO lo schema d'atto i cui contenuti sono stati condivisi, presentato dalla Ditta Tec Al srl, con sede in Traversetolo via per Parma, n.32, in data 09/04/2021 prot. 5846, allegato al presente atto a costituirne parte integrante e sostanziale;

RICHIAMATI inoltre:

- l'art.95 del RUE;
- il Progetto di Inquadramento Urbanistico-Edilizio "D14-PERI TEC AL" approvato con delibera di C.C. n. 48 in data 23/07/2008, esecutiva;
- il D.Lgs.vo n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011;
- La L.R. 24/2017;
- La delibera di C.C. N.14 in data 16/02/2021 di adozione del PUG, esecutiva;

·DATO ATTO che sono stati acquisiti, sulla proposta della presente deliberazione, i pareri di cui all'art. 49.1 del D.Lgs. vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 , lett. B), dalla L. n° 213/2012, così formulati:

- Del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale: "Esprimo parere favorevole vista la regolarità tecnica";
- Del Responsabile del Settore Finanziario: "Esprimo parere favorevole vista la regolarità contabile";

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

### DELIBERA

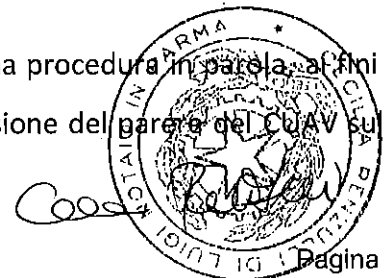
- 1) DI APPROVARE, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, le integrazioni/modifiche allo schema di atto unilaterale d'obbligo presentato dalla Ditta Tec Al srl in data 09/04/2021 prot. n. 5846, in riferimento allo schema approvato con delibera di C.C. n. 48 in data 23/07/2008, esecutiva, nel testo completo che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto;  
  
– all. "A"
- 2) DI PRENDERE ATTO che il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale procederà con la predisposizione di ogni conseguente adempimento necessario e successivo alla presente deliberazione;
- 3) DI PRECISARE che tutti gli oneri e obbligazioni derivanti dall'approvazione del presente atto, comprese le spese per la sottoscrizione dell'Atto unilaterale e quant'altro occorresse, sono a carico della Ditta Tec Al srl o dei suoi aventi causa;
- 4) di PUBBLICARE, ai sensi dell'art. 34 commi 8 e 9 della L.R. 20/2000 s.m. e ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e s.m., il presente provvedimento ed inserirlo nel sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione Territoriale".

Successivamente,

### LA GIUNTA COMUNALE

**RAVVISATA** l'urgenza di procedere con gli adempimenti conseguenti alla procedura in parola, ai fini della sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo entro i termini dell'espressione del parere del C.U.A.V. sul PUG

*Bovalin*  
*Perru* *Francis*  
*Aokete* *Bocefue*



di recente adozione, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge,

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs.vo n. 267/00 e s.m.



Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Daniele Friggeri

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Roberta Granelli

Per Franco  
Adelmo Bolofino  
Favardino

Casa Redditi





# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

*(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)*

Proposta di delibera di Giunta avente per oggetto:

**APPROVAZIONE MODIFICHE ALLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N°48 IN DATA 23/07/2008 ALLEGATO AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DENOMINATIVO "D14-PERI TEC AL" IN BASILICAGOIANO.**

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime parere **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 16/04/2021

Il Responsabile del  
SETTORE PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE  
TORTI MADDALENA / INFOCERT SPA



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AVENTE PER OGGETTO:

**APPROVAZIONE MODIFICHE ALLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N°48 IN DATA 23/07/2008 ALLEGATO AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DENOMINATO "D14-PERI TEC AL" IN BASILICAGOIANO.**

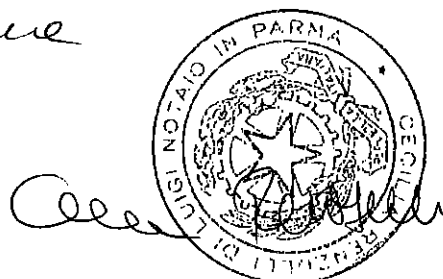
## VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

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

Il, 16/04/2021

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI  
PECORARI MARIA CARLOTTA / INFOCERT  
SPA

*Per Franco  
Astele Bolofue  
Rovadelli*





# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

**Deliberazione di Giunta Comunale**

**N. 33**

**DEL 19/04/2021**

**OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICHE ALLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE  
D'OBBLIGO APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N°48 IN DATA 23/07/2008  
ALLEGATO AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO  
DENOMINATO "D14-PERI TEC AL" IN BASILICAGOIANO.**

## 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 28/04/2021 al 13/05/2021 col numero 426/2021;
- diverrà esecutiva il #DATA\_ESECUTIVITA# decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

il 30/04/2021

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

Maria Cristina Uluhogian / INFOCERT SPA

PROVINCIA DI PARMA

COMUNE DI MENTECHIARUGOLO

Frazione di Basilicogioiano

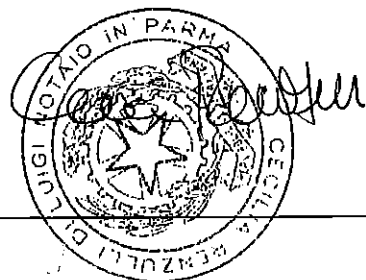
Comparto diretto di tipo produttivo D14

PROPRIETA'  
**Peri Franco**  
**Bologna Adele**  
**TEC-AL SRL**

**SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

MARZO 2021

*Peri Franco*  
*Adele Bologna*



Comune di Mentechiarugolo  
Protocollo N. 0005846/2021 del 09/04/2021

E

Rep.N.

Comune di Montechiarugolo

**Progetto d'Inquadramento Urbanistico Edilizio in Zona Urbanistica D14  
Denominato "PeriTECAL"**

**Frazione di Basilicogoiano – Via XXV Aprile.**

**-schema di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO-**

**regolante le obbligazioni dei soggetti attuatori di un intervento nella zona urbanistica  
D14 denominato "Peri-Bologna" Frazione di Basilicogoiano – Via XXV Aprile**

Il giorno..... del mese di ..... dell'anno..... davanti a me  
Notaio..... sono presenti i Signori:

- 1) **Peri Franco** nato a San Lazzaro Parmense il 18/11/1944, residente a Montechiarugolo frazione di Basilicogoiano Via XXV Aprile n. civico 34 in qualità di proprietario avente titolo – C.F. PREFNC44S18H948W.
- 2) **Bologna Adele nata** a Parma il 14/06/1953, residente a Montechiarugolo frazione di Basilicogoiano Via XXV Aprile n. civico 34 in qualità di proprietario avente titolo – C.F. BLGDLA53H54G337J.
- 3) **TECAL**.....

i quali agiscono nella loro qualità di proprietari responsabili dell'intervento in proseguo definiti come Proprietari/Soggetto Attuatore.

**Premesso che:**

■ i Proprietari/soggetto attuatore sono proprietari dell'area posta nel Comune di Montechiarugolo, censita al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al Foglio 24 nel seguente modo:

**Peri Franco:** Mappali 104 (1600 m<sup>2</sup>) – 105 (60 m<sup>2</sup>) – 189 (484 m<sup>2</sup> - ex106) - per una superficie complessiva di 2144 m<sup>2</sup>

**Bologna Adele:** Mappali 93 (618 m<sup>2</sup>) – 94 (210 m<sup>2</sup>) – 112 (430 m<sup>2</sup>) – 149 (40m<sup>2</sup>) – 192 (1770 m<sup>2</sup> - ex 148) - 206 (12m<sup>2</sup>) per una superficie complessiva di 3080 m<sup>2</sup>

**Tec-al srl :** 79 (7350 m<sup>2</sup>) – 190 (7968 m<sup>2</sup> - ex 148) – 191 (2342 m<sup>2</sup> - ex 148) – 188 (1466 m<sup>2</sup> - ex 106) – per una superficie complessiva di 19126 m<sup>2</sup>

il comparto in questione si estende per complessivi mq. 24.350 di superficie catastale e per una superficie territoriale complessiva pari a **mq 24.862,00** fatte salve le riconfinazioni tra privati ad oggi non materializzate sul posto;

■ che detta area risulta perimetrata e disciplinata dal Regolamento urbanistico ed edilizio vigente (R.U.E.) all'articolo 95 – intitolato "ZONA URBANISTICA D14", e all'art. 102 – Area Normativa 52. La zona, destinata

all'industria alimentare in parte di nuovo impianto e in parte esistente, e sottoposta a Progetto d'inquadramento Urbanistico – Edilizio C.D. da approvarsi da parte del Consiglio comunale e prevede la sottoscrizione di **Atto unilaterale d'obbligo** con il quale i soggetti attuatori si impegnano alla totale realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al comparto medesimo, e alla cessione delle aree di standard urbanistico previsto dalla Legge.

- che il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio è stato approvato in data 23/07/2008 con delibera C.C. n. 48 ;
- che parte delle aree dovrà essere destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste dalla legislazione vigente, nonché dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti costituiti dal PSC, POC e RUE approvati con delibera del Consiglio Comunale n°27 del 22/04/2004 e s.m. e i.;
- che il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio "C.D." approvato contiene gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto e il computo metrico di massima per la definizione delle spese di urbanizzazione.

**Preso atto:**

Che le proprietà Peri Franco e Bologna Adele risultano, alla data attuale, già edificate in forza di interventi edilizi realizzati in precedenza alla presentazione del progetto in oggetto;

Che l'attività edificatoria riguarderà unicamente la residua proprietà Tec-Al Srl, con la conseguenza che gli oneri e le obbligazioni derivanti dal presente atto unilaterale d'obbligo saranno unicamente a carico della medesima società, di seguito indicata come Soggetto Attuatore;

Che il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio "C.D." approvato è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. A - Fabbricato abitativo esistente - rilievo superfici esistenti
- Tav. B - Fabbricato abitativo esistente - rilievo superfici esistenti
- Tav. 1- Rilievo stato di fatto
- Tav. 2- Destinazione urbanistica delle aree
- Tav. 3- Piano quotato-curve di livello-rilievo del verde
- Tav. 4 a - Progetto di sistemazione delle aree
- Tav. 4 b - Progetto di sistemazione delle aree di U1
- Tav. 5- Sezione parcheggio pubblico
- Tav. 6- Schema impianti
- Tav. 7- Viste prospettiche di intervento
- Schema tematico aree pertinentziali lotto 2

Allegati:

- Tavole di PSC-POC-RUE (stralci)
- Titolo di proprietà
- Relazione tecnica illustrativa
- Rilievo fotografico
- Documenti catastali
- Norma Tecnica di attuazione
- Relazione geologica e geologico-sismica
- Valutazione del Clima Acustico
- Computo metrico
- Bozza di Convenzione urbanistica

Visti:

*Peri Franco*  
*Bologna Adele*



- I pareri espressi dagli Enti competenti e in particolare AUSL e ARPA
- Il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio espresso in data 12/06/2008 e la presa d'atto della commissione Urbanistica;
- la deliberazione di Consiglio comunale n° 33 del 19/07/2008 di approvazione della variante ai RUE nella quale è stabilito il parametro dell'altezza massima per la zona urbanistica in oggetto in m. 11,00.

### **TUTTO CIO' PREMESSO**

La società TEC-AL come sopra rappresentata, con il presente atto si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere tutte le determinazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa e meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dal soggetto attuatore stesso accettati senza alcuna riserva.

#### **Articolo 1 - Premesse**

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e vengono espressamente approvate dai Proprietari e dal Soggetto Attuatore.;

#### **Articolo 2 - Descrizione dell'intervento**

2.1 Costituisce oggetto del presente atto l'intervento denominato "D14-Peri-TECAL" in Basilicogiano - Comune di Montechiarugolo, da realizzare sull'area estesa 24.862,00 m<sup>2</sup>, le cui procedure attuative sono disciplinate dall'art. 95 del Regolamento urbanistico ed edilizio vigente (RUE) e nel relativo Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio di iniziativa privata approvato in data 23/07/2008 con delibera di Consiglio Comunale n° 48 afferente l'intero perimetro della zona D14.

La zonizzazione interna, proposta dal progetto contiene la seguente suddivisione delle aree:

a)viabilità ed urbanizzazioni a rete	1.031 m <sup>2</sup> ,
b)parcheggio pubblici (standard)	1.352 m <sup>2</sup> ,
c)aree per interventi privati (superficie fondiaria)	22.479 m <sup>2</sup> ;

superficie territoriale complessiva (ST)	24.862 m <sup>2</sup> ;
--	-------------------------

2.2 L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria, di cui alla precedente lettera c) tiene conto dell'esigenze del reperimento, nell'ambito dei lotti edificabili, degli spazi di sosta e di parcheggi in forza delle normative vigenti.

2.3 Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive degli edifici e delle opere di urbanizzazione interne è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto elencati, in dettaglio, nelle premesse del presente atto.

#### **Articolo 3 - Aree per opere di urbanizzazione - norme generali**

3.1 In osservanza alle normative che regolano il governo del territorio, il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere, gratuitamente, al Comune di Montechiarugolo tutte le



aree di urbanizzazione primaria individuate nel progetto di cui al precedente articolo 2 e a liquidare, secondo quanto disposto nella deliberazione di Consiglio comunale n° 72/19 del 16/09/2019, gli oneri di urbanizzazione afferenti la quota relativa alle urbanizzazioni secondarie. Le quantità saranno non inferiori a quelle riportate nella tabella allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo minimo di 2.383 m<sup>2</sup>, secondo le specificazioni riportate alla lettera a) e b) del precedente art. 2.

Dette aree saranno trasferite al Comune entro tre anni dalla stipula del presente atto d'obbligo, previo picchettamento di tutte le aree destinate ad opere pubbliche, degli spazi di sosta e parcheggio. Al fine di garantire unitarietà tra il presente progetto e il comparto di espansione limitrofo, il soggetto attuatore si impegna a cedere le aree a semplice richiesta del Comune, nel caso in cui nell'ambito adiacente siano previste tempistiche più stringenti rispetto al termine suddetto.

Il Comune di Montechiarugolo acquisirà le aree di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia, laddove all'epoca della cessione le opere di urbanizzazione non fossero ancora state completate, per la realizzazione delle stesse, le sopramenzionate aree saranno rese temporaneamente disponibili, senza alcun onere per il soggetto attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione di queste e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Tutte le spese accessorie relative alla cessione gratuita delle opere e delle aree sono a carico del soggetto attuatore, compresi gli atti catastali in merito e gli eventuali adeguamenti dei frazionamenti eseguiti.

#### Articolo 4 - Opere di urbanizzazione

4.1 Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, per è e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo e a proprie cura e spesa, le opere di urbanizzazione primarie funzionali agli interventi urbanistici interni al perimetro di progetto, che dovessero evidenziarsi anche a seguito della predisposizione dei progetti esecutivi.

4.2 il soggetto attuatore si obbliga quindi:

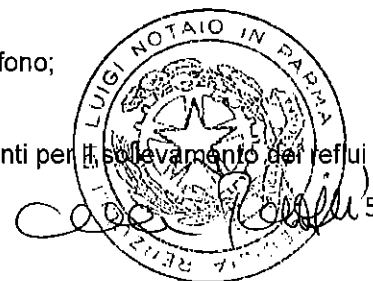
- a realizzare a propria cura e spese, con lo scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione, le opere di **urbanizzazione primaria**, compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire il programma cronologico di esecuzione concordato con l'ufficio tecnico comunale (eventuali varianti al cronoprogramma saranno da concordare e approvare preventivamente con lo stesso ufficio tecnico comunale) che verrà allegato al progetto esecutivo delle opere stesse. Tale programma dovrà descrivere l'eventuale esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, concepiti in modo che, prima del completamento dei lavori di uno o più edifici, le opere di urbanizzazione necessarie ad essi siano completate. Le opere di urbanizzazione sono da completare e da realizzare a perfetta regola d'arte entro e non oltre i tre anni successivi alla sottoscrizione del presente atto unilaterale d'obbligo. Laddove le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali, l'attuatore dovrà provvedere al completamento ed al collaudo dello stralcio funzionale prima del rilascio del certificato di conformità edilizia relativo ad edifici compresi in tale stralcio funzionale.

4.3 Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto sono:

1. le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio e le idonee piazzole per cassonetti dei rifiuti;
2. il sistema di distribuzione dell'acqua;
3. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
4. l'illuminazione pubblica;
5. fognature, impianti di depurazione quando previsto, ed eventuali impianti per il sollevamento dei reflui

*Stefano*  
*Aokle*

*Francesco*  
*Bolesine*



per potersi immettere nella fognatura principale;

6. gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto

Dell'insediamento, eventualmente comprese tutte le opere anche fuori comparto, finalizzate a servire il comparto in oggetto (illuminazione, reti acqua, gas fognatura, telefono ecc).

4.4 In particolare si precisa che:

- Qualsiasi opera di contenimento delle opere stradali (es.: marciapiedi), sia verso i lotti da edificare del comparto sia verso altre proprietà anche esterne al perimetro del comparto, dovranno essere obbligatoriamente realizzate secondo quanto richiesto dall'ufficio tecnico comunale in fase di rilascio del Permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;

- Dovrà essere realizzata la segnaletica stradale orizzontale e verticale (compresa quella di toponomastica) interna al comparto ed eventualmente, secondo le necessità e in accordo con le indicazioni del Servizio competente del Comune di Montechiarugolo, sarà adeguata quella esistente relativa all'area circostante al nuovo insediamento, in funzione delle modifiche all'assetto viabilistico che saranno condivise con il limitrofo intervento urbanistico;

- La scelta della tipologia e dei colori dei corpi illuminanti e dei materiali di finitura quali: pavimentazioni (autobloccanti pieni e forati, porfidi o altre pietre, cordoli) dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio tecnico comunale e dovranno tener conto delle condizioni sussistenti al contorno del comparto in oggetto (eventuali innesti di marciapiedi esistenti, adiacenza a viabilità già in essere ecc.)

- Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica questa dovrà essere progettata, oltre a quanto già previsto dalla normativa vigente in materia, in conformità al PRIC del Comune di Montechiarugolo e secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico competente.

4.5 Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di apposito direttore dei lavori/coordinatore per l'esecuzione in cantiere, anche ai sensi ed effetti del Decreto 81/2008 s.m.i., nominato dal soggetto attuatore e con oneri posti a carico dello stesso, nonché con l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale; le stesse dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere.

4.6 Il controllo di cui al precedente punto 4.5 sarà effettuato mediata sorveglianza in corso d'opera.

4.7 Le opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) saranno altresì eseguite secondo le indicazioni/pareri degli Enti istituzionalmente preposti acquisite al fine del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Le opere ed i manufatti potranno essere soggetti a collaudo in corso d'opera da effettuarsi alla consegna delle opere.

4.8 In ogni caso, il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui al punto 4.3, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

## **Articolo 5 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria**

5.1 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4 sono di proprietà esclusiva del/i soggetto attuatore. A tal proposito, durante l'attuazione delle opere di cui al precedente articolo 4 e fino alla

cessione al Comune di Montechiarugolo, tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (solo a titolo esemplificativo: sfalcio del verde, potature, sgombero neve, illuminazione pubblica, pulizia ecc...), e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione dell'intervento urbanistico in discussione, sono a totale ed esclusivo carico del soggetto attuatore, il quale assume, anche, la Responsabilità ai sensi degli artt. 1667 e successivi del CC. per difformità e vizi delle opere.

5.2 Il soggetto attuatore dovrà quindi garantire tutte le idonee condizioni di sicurezza all'interno del proprio comparto fino all'avvenuto rogito di cessione (con l'obbligo in particolare di garantire l'illuminazione pubblica funzionante, a partire dalla prima richiesta di conformità edilizia relativa ai lotti del comparto stesso.)

5.3 Il soggetto attuatore si impegna, altresì, senza spesa alcuna per il Comune, ad effettuare la progettazione, il coordinamento per la sicurezza, la direzione lavori ed ogni ulteriore prestazione professionale inerente e necessaria alla realizzazione delle opere anzidette. Il Comune si riserva la procedura di approvazione della progettazione.

#### **Articolo 6 - Garanzie - Opere di urbanizzazione primaria**

Il soggetto attuatore a garanzia degli obblighi di cui sopra per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria documenta, all'atto della stipula del presente atto d'obbligo, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Montechiarugolo, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle Leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dell'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, di importo pari a € 160.500.

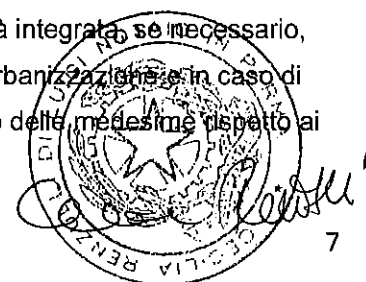
La garanzia suddetta dovrà recare, tra l'altro, clausola di rinnovo tacito di anno in anno, di inopponibilità al beneficiario del mancato pagamento del premio, nonché di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

E' facoltà del Comune di Montechiarugolo di procedere progressivamente alla riduzione della fideiussione secondo percentuali definite nel programma delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 del presente atto. Tali percentuali saranno commisurate al valore delle opere di urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali. Verrà comunque mantenuta una percentuale pari al 20 % del valore delle opere garantite fino al collaudo definitivo e in quota pari alla garanzia delle opere residuali, sulla scorta dei prezzi desunti dal prezziario vigente della C.C.I.A.A. di Parma. La liberazione delle quote della fideiussione avverrà solo dopo il verbale di collaudo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione;

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e in caso di varianti in corso d'opera, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del progetto.

*Per  
Aotele*

*Frances  
Bo lo fere*



Il Comune di Montechiarugolo disporrà lo svincolo della garanzia a seguito del collaudo definitivo e dell'avvenuta cessione delle aree al Comune;

#### **Articolo 7- Collaudi**

Il Soggetto Attuatore, in sede di richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà nominare il Direttore Lavori ed il Responsabile Coordinatore per la Sicurezza, assumendo a proprio carico le relative spese, con esenzione di qualsiasi obbligo al riguardo da parte del Comune. Nel corso dell'esecuzione delle opere, tecnici comunali avranno facoltà di accedere al cantiere e di 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 dal Soggetto Attuatore.

Le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante procedura d'affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato e competente, iscritto ad ordine professionale, da nominarsi al momento del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con assunzione della relativa spesa (competenze del Collaudatore ed eventuali ulteriori spese/oneri correlati al collaudo) a carico del Soggetto Attuatore. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente, tramite propri tecnici comunali, oltre che per il tramite del Collaudatore incaricato, anche mediante verifica delle opere per un periodo di 6 (sei) mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il corretto/soddisfacente funzionamento.

Su richiesta del Soggetto attuatore, sarà possibile provvedere all'effettuazione di collaudi parziali e/o provvisori relativi a stralci funzionali.

All'emissione del certificato di collaudo, le opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi, i quali ne assumeranno la gestione e la manutenzione. Fino a tale data la custodia, la gestione e manutenzione delle opere di cui sopra saranno in capo ed a carico del Soggetto Attuatore.

In sede di collaudo tecnico\funzionale il soggetto attuatore deve consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate ( strade, parcheggi, impianti, etc ) e previste dal presente atto unilaterale d'obbligo. Il rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente a tutti i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per l'irrigazione ecc).

#### **Articolo 8 - Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione -**

8.1 Il soggetto attuatore corrisponderà al Comune di Montechiarugolo, in sede di rilascio dei permessi a costruire per gli edifici previsti dal Progetto, i residui oneri afferenti il rilascio dei permessi medesimi nonché il Contributo di costruzione così come regolamentato dalla delibera di CC n° 72/19 del 16/09/2019, se dovuto;

#### **Articolo 9 - Opere di urbanizzazione secondaria :**

9.1 Si dà atto che non è prevista la realizzazione e cessione delle opere e/o aree di urbanizzazione

secondaria da parte del soggetto attuatore

9.2 il soggetto attuatore procede alla monetizzazione della quota dovuta di verde pubblico per complessivi m<sup>2</sup> 2.486,20 ovvero 0.10 mq/mq di ST .

9.3 i sensi di quanto disposto con deliberazione del Consiglio comunale n° 72 del 16/09/2019, la monetizzazione delle aree di S2 di cui sopra avviene nel seguente modo:

●65,00 euro/ mq x 2.486,20 mq = **161.603,00(euro centosessantaunomilaseicentotre/00)**

L'importo quantificato sarà versato dal soggetto attuatore in un'unica soluzione per l'intera somma prima del rilascio del Permesso di Costruire, o dell'efficacia di altro titolo che si rendesse necessario, per le opere di urbanizzazione generale, oppure potrà essere rateizzato secondo quanto previsto dal Regolamento delle Entrate, previa presentazione di fidejussione bancaria o assicurativa di pari valore a garanzia del valore dovuto;

### **Articolo 10 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - SCOMPUTI**

a) Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, disciplinato dal presente atto è costituito dalle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2)
- costo di costruzione (QCC)
- contributo D e S

b) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Delibera di C.C. n. 72 del 16/09/2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1, U2, D e S;

Ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Del. C.C. n. 72 del 16/09/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate (ad esclusione di eventuali opere extra comparto) pari a € 160.500 e al costo effettivo della quota U1 e U2 pari a € 166.475,95 viene applicato il totale scomputo delle U1 (costo quota U1 pari a € 128.884,61);

c) verrà inoltre applicato uno scomputo relativamente alla quota di U2 vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi, per un importo risultante dalla differenza tra il costo delle quota U1 e U2 dovuto meno costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rendicontate attraverso la presentazione delle fatture pagate;

d) la differenza di cui al punto precedente verrà scomputata parametricamente sulla SU realizzata nei titoli abilitativi;

e) il contributo D e S e il ~~contributo~~ costo di costruzione sono invece corrisposti interamente al Comune all'atto del ritiro dei permessi di costruire per i singoli fabbricati;

f) nel caso in cui il soggetto attuatore procedesse alla monetizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici) oltre alla monetizzazione dello standard di S2 , già previsto nel progetto, non sarà applicato alcun scomputo di cui ai punti precedenti.

f) Rimane facoltà del Soggetto Attuatore nel procedere con la monetizzazione dello standard di parcheggio primario (P1) e delle relative opere di urbanizzazione collegate quale opzione alternativa alla realizzazione e cessione. Tale opzione è esercitabile nel caso di realizzazione di un unico accesso su via XXV Aprile al servizio sia del comparto oggetto del presente atto sia dell'adiacente comparto produttivo di trasformazione.

In tal caso la monetizzazione è così definita :

P1 = 65,00 €/m<sup>2</sup> x 1124 m<sup>2</sup> = 73.060,00€

*Peru*  
*Aotele*

*Francesco*  
*Boello*



Il suddetto importo sarà versato dal soggetto attuatore in un'unica soluzione per l'intera somma prima del rilascio del Permesso di Costruire, oppure potrà essere rateizzato secondo le condizioni previste dal Regolamento delle Entrate del Comune di Montechiarugolo, previa stipula di fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia che risponda ai requisiti di solvibilità previsti dalle Leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dell'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n.58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, di importo pari a € 73.060,00. Le garanzie sono prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Montechiarugolo.

La fideiussione bancaria o assicurativa viene consegnata prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 11 - Rilascio dei permessi a costruire**

11.1 il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- Alla presentazione dei cronoprogrammi relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4.
- All'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 6;
- Al pagamento delle monetizzazioni di cui all'art. 10 secondo le modalità previste;

Nel caso in cui il soggetto attuatore esercitasse la facoltà prevista al precedente art. 10 comma f), si dovrà procedere prima alla presentazione di idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione residue ( a titolo esemplificativo, accesso al comparto, realizzazione di recinzione...) e solo successivamente si potrà presentare il permesso di costruire relativo agli edifici.

11.2 Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal comparto non potrà avvenire prima del rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento delle aree per le opere pubbliche così come precisato al precedente art. 3.

11.3 La temporizzazione definita nei cronoprogrammi è vincolante per il soggetto attuatore e pertanto sanzionabile in caso di mancato rispetto della suddetta, a meno di eventuale ridefinizione concordata anticipatamente con il servizio competente.

#### **Articolo 12 - Modalità attuative e varianti**

12.1 L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel comparto e da ritenersi vincolante per quanto concerne l'articolazione delle aree di urbanizzazione primaria, la definizione delle aree copribili dall'edificazione, l'individuazione degli accessi carrabili, fatti salvi i casi di cui all'art 10 comma f).

12.2 Le eventuali modifiche degli elementi vincolanti sono subordinate alla procedura di variante al progetto di inquadramento urbanistico edilizio "C.D.".

Leggere traslazioni di confini, conformazione dei lotti o modifiche delle superfici degli standard non costituiranno variante al Progetto di Inquadramento Urbanistico-Edilizio, ma variante al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o degli edifici produttivi unicamente al verificarsi dei seguenti aspetti:

- Realizzazione di accesso unico alla viabilità comunale la cui individuazione dovrà coordinarsi con il progetto del comparto adiacente;
- Realizzazione unitaria di allacciamenti alle reti dei pubblici servizi;
- realizzazione della laminazione all'interno dei lotti.

In tal caso le superfici destinate alle opere di urbanizzazione saranno da intendersi superficie fondiaria mantenendo invariata la SU prevista nel progetto urbanistico.

### **Articolo 13 - Tempi d'attuazione**

13.1 L'attuazione dell'intervento in termini di specifica edificazione dovrà avvenire entro i termini di validità del comparto e vale a dire **entro 5 (cinque) anni** dalla sottoscrizione del presente atto.

13.2 I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti al precedente art. 4 e in particolare dai cronoprogrammi allegati al progetto esecutivo delle stesse.

13.3 I tempi d'attuazione per la realizzazione dell'intervento sono prorogabili una sola volta, per ulteriori cinque anni, previa richiesta del Soggetto Attuatore.

### **Articolo 14 - Escussione delle fideiussioni**

14.1 Il comune provvederà all'escussione delle fideiussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, della monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria e dell'eventuale monetizzazione delle aree destinate a parcheggio pubblico, stabilite ai precedenti artt. 4 e 10-6, nel caso di:

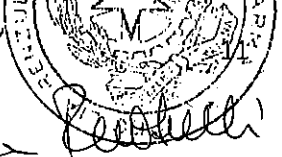
- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma; in tal caso la quota di fideiussione escussa sarà corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudata, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
- c) Inottemperanza di qualsiasi altro obbligo regolamentato dal presente atto.

### **Articolo 15 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

15.1 Il soggetto attuatore dovrà riportare, negli atti di compravendita delle aree oggetto del presente comparto, o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. A tal proposito, negli atti di trasferimento dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, laddove l'atto vi sia soggetto, nelle quali l'acquirente, per se e i suoi aventi causa,

*Peru Franco*  
*A. B. Bocellu*

*Bocellu*  
*C. Bocellu*



dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente atto e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

15.2 In ogni caso, per eventuali inadempienze relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del soggetto attuatore che sottoscrive il presente atto e quindi i relativi patti, le imprese subentranti verranno ritenute solidalmente responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo.

#### **Articolo 16 - Spese**

16.1 Tutte le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, comprese le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte, dal soggetto attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

16.2 Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Articolo 17 - Controversie e sanzioni**

~~17.1 Con riferimento alle opere di urbanizzazione di cui all' art. 4, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell' 1 per mille dei relativi importi dei lavori.~~

17.2 Per quanto non contemplato nel presente atto, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge in materia nonché agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti nel Comune di Montechiarugolo.

17.3 Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

17.4 Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

17.5 Agli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio presso il Comune di Montechiarugolo.

#### **Allegati:**

allegato A: .....

allegato B: delibera C.C. n. .... Del .....



Registrato a Parma il 27 maggio 2021 al n. 10068 serie 1T.

Trascritto a Parma il giorno 28 maggio 2021 al n. 9111 di

formalità. Io sottoscritta dottoressa Cecilia Renzulli, nota-

io in Parma, iscritta presso il Collegio Notarile del Di-

stretto di Parma, certifico che la presente è copia su sup-

porto informatico conforme all'originale del documento su

supporto cartaceo conservato nella mia raccolta.Parma 31 mag-

gio 2021. Cecilia Renzulli Notaio