

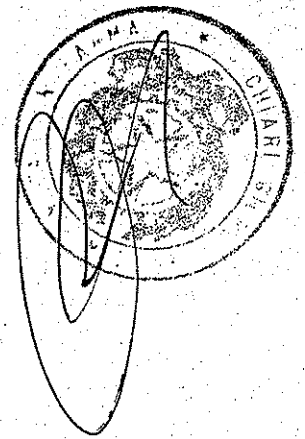
O.R. SCAROTERA  
CP. BELLETTI

-----Repertorio n. 63.508 Raccolta n. 21.689-----  
 -----ACCORDO CON I PRIVATI-----  
 -----AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA L.R. 20/2000 s.m.i.-----  
 Delocalizzazione di una parte della volumetria esistente nel  
 -----Comparto B3D in Monticelli Terme-----  
 Questo giorno diciannove del mese di luglio dell'anno duemila-  
 dieci, -----  
 ----- 19/7/2010 -----  
 in Montechiarugolo, presso L'UFFICIO TECNICO del Comune di  
 Montechiarugolo in Piazza Rivasi n. 4-----  
 -----sono presenti:-----  
 -BURIOLA LUIGI, nato a Montechiarugolo (PR) il 16 gennaio  
 1965, che interviene nella sua qualità di Sindaco del Comune  
 di Montechiarugolo;-----  
 -BENASSI ing. TIZIANA, nata a Parma il 21 agosto 1971, -----  
 la quale interviene al presente atto nella sua qualità di re-  
 sponsabile dell'Area per il territorio e lo sviluppo economico  
 del Comune di Montechiarugolo, i quali intervengono quindi in  
 rappresentanza del Comune di Montechiarugolo, con sede in Mon-  
 techiarugolo (Pr) Piazza Rivasi n° 3, codice fiscale  
 00232820340, la signora Benassi Tiziana autorizzata alla sot-  
 toscrizione del presente atto con Decreto del Sindaco in data  
 31 dicembre 2009 n.28, documento che in copia conforme si al-  
 lega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte  
 integrante e sostanziale, nonché in esecuzione della delibera  
 di Giunta Comunale n. 12 in data 13 febbraio 2010 che in copia  
 conforme all'originale al presente atto si allega sotto la  
lettera "B";-----  
 -GHIRETTI FAUSTO, nato a Parma il 29 maggio 1969, residente a  
 Monticelli Terme di Montechiarugolo, Via Nenni n.2/quinquies, -  
 codice fiscale GHR FST 69E29 G337Z;-----  
 che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei  
 beni;-----  
 il quale interviene al presente atto, oltre che in proprio,  
 anche in nome per conto, quale legale rappresentante della  
 società "EDIL MONTANARI - S.R.L." con sede in Montechiarugolo,  
 frazione Monticelli Terme, Via Montepelato Nord n.21/D, capi-  
 tale sociale di euro 15.300,00= interamente versato, codice  
 fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese  
 presso la Camera di Commercio di Parma:01575930340 (R.E.A. nu-  
 mero 163855), autorizzato a quanto in appresso in forza di  
 verbale del Consiglio di Amministrazione della società in data  
 29 aprile 2010 documento che in estratto notarile si allega al  
 presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte inte-  
 grante e sostanziale.-----  
 -GHIRETTI GIAN LUCA, nato a Parma il 27 marzo 1966, ivi resi-  
 dente in località Marano, Via Marna n. 23-----  
 codice fiscale GHR GLC 66C27 G337Q;-----  
 il quale dichiara di essere coniugato in regime di separazione  
 dei beni;-----

COMUNE DI  
 MONTECHIARUGOLO  
 012547 28 10 10  
 CARLO CLAS PASC

Registrato a PARMA  
 il 03/08/2010  
 al n. 13921  
 Mod. 1T  
 Con € 526,00  
 Modello Unico

Trascritto a PARMA  
 il 04/08/2010  
 al n.17125 Reg. Gen.  
 al n.10741 Reg. Part.



FONTANABONA - CHIARI - CONDEM - DAGRES  
 Galleria bassa Dei Magnani, 7 - 43100 PARMA - Tel. (0521) 231242 - Fax (0521) 233679



-GHIRETTI GIAN PAOLO, nato a Parma il 2 dicembre 1975, residente a Monticelli Terme di Montechiarugolo, Via Leonardo da Vinci n.23, codice fiscale GHR GPL 75T02 G337U;-----  
il quale dichiara di essere di stato libero,-----  
in prosieguo definiti TITOLARI.-----

-----Premesso-----

I Titolari sono proprietari di immobili con relative aree cortilizie poste nel Comune di Montechiarugolo, nella frazione di Monticelli Terme, e precisamente:-----

-quanto alla società "EDIL MONTANARI S.R.L."-----

le parti appresso descritte del complesso immobiliare di vecchia costruzione posto in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme con ingressi posti in Via Montepelato Sud n.1, Via Marconi n.4 e 4/a e Piazza Fornia n.ri 13 e 14 e precisamente:-----

a)Un fabbricato in lato est del complesso, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, disposto sui piani interrato, terreno, primo, secondo, terzo e sottotetto con destinazione ad albergo e con due appartamenti ad uso civile abitazione posti rispettivamente al piano primo ed al piano secondo, avente accesso da Piazza Fornia n.14 e da Via Montepelato Sud n.1 con annessa area cortilizia sui lati nord ed est verso la via Marconi e Montepelato sud, nonchè piccolo cortiletto interno sul lato ovest del fabbricato.-----

b)In adiacenza sul lato ovest del fabbricato sopra descritto, fabbricato elevato di tre piani fuori terra, comprendente:-----

-al piano terra: un negozio, già adibito a bar-gelateria con accesso dalla Via Marconi n. 4 e 4/a (foglio 11, mappale 27 sub.16);-----

-un locale adibito ad autorimessa con ingresso da Piazza Fornia n.13;-----

-un locale di deposito/magazzino con annesso portico adiacente all'autorimessa con accesso dalla Via Marconi n.4 ed anche da Piazza Fornia n.13 attraverso l'area cortilizia annessa (foglio 11, mappale 27 sub.18);-----

-al piano primo: un appartamento comprendente quattro camere, un corridoio centrale di disimpegno, bagno e terrazzo;-----

-al piano secondo: quattro soffitte.-----

-----CATASTO-----

Quanto sopra descritto figura censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo, con le indicazioni:-----

-foglio 11, mappale 509 subalterni 6 e 7 (fra loro graffiati) Cat. D/2 - R.C. euro 10.020;-----

-foglio 11, mappale 509 sub.3 - Cat. A/2 - Cl.1 - vani 4,5 - R.C. euro 406,71;-----

-foglio 11, mappale 509 sub.4 - Cat. A/2 - Cl.1 - vani 7 - R.C. euro 632,66.-----

-foglio 11, mappale 587 sub.16 - Cat. C/1 - Cl.4 - mq.58 - R.C. euro 1.374,91;-----

-foglio 11, mappale 587 sub.17 - Cat. C/6 - Cl.5 - mq.11 -

R.C. euro 35,79;-----

-foglio 11, mappale 587 sub.18 - Cat. C/2 - Cl.3 - mq.14 -

R.C. euro 35,43;-----

-foglio 11, mappale 587 sub.19 - Cat. A/4 - Cl.4 - vani 6 -

R.C. euro 340,86;-----

-quanto ai signori GHIRETTI GIAN LUCA, GHIRETTI FAUSTO, GHIRETTI GIAN PAOLO:-----

A) La piena proprietà dell'intera porzione di fabbricato da terra a tetto, elevato di piano terreno comprendente un negozio, un ufficio ed un piccolo appartamento; primo piano comprendente un ufficio ed un appartamento; secondo piano adibito a sottotetto, oltre al seminterrato adibito a cantina, il tutto posto in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, compreso fra la Via Marconi dove è individuato dai civici numeri 6 e 6/A e la Piazza Fornia dove è individuato dal civico numero 12, con piccola area cortilizia posta in lato est.-----

#### Catasto

L'immobile in contratto figura censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo, con le indicazioni:-----

-foglio 11, mappali:-----

587 sub.10 - Cat. A/3 - Cl.2 - vani 2,5 - R.C. euro 200,13;---

587 sub.12 - Cat. C/1 - Cl.5 - mq.41 - R.C. euro 1.130,73;---

587 sub.13 - Cat. A/10 - Cl.1 - vani 2 - R.C. euro 604,25;---

73 e 587 sub.20 (fra loro graffati) - Cat. A/3 - Cl.2 - vani 6,5 - R.C. euro 520,33;-----

587 sub.21 - Cat. A/10 - Cl.2 - vani 3 - R.C. euro 1.061,32.--

La proprietà si è incontrata con l'Amministrazione comunale allo scopo di valutare la seguente situazione d'insieme:-----

-al fine di programmare il recupero del nucleo centrale del centro abitato di Monticelli Terme, nel 1989 l'Amministrazione ha predisposto uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "PPI" che non ha dato gli esiti sperati non essendo stato attuato;-----

-nel corso della variante al RUE, adottata il 21/04/2009 con atto di Consiglio Comunale n°17, al fine di porre rimedio alla mancata attuazione del PP, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno modificare gli strumenti di pianificazione generale al fine di coordinare gli interventi di riqualificazione del centro, introducendo una maggiore flessibilità nelle modalità di intervento, oggi basata sulla proposta di individuazione di tre subcomparti (B3D, B3E, B3F) soggetti a Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio e quindi a interventi edilizi diretti-convenzionati, come definito all'art. 4 - Definizioni del RUE vigente;-----

-contemporaneamente alla variante sopra citata il Consiglio Comunale con atto n° 19 del 21/04/2009 ha approvato i principi di carattere generale sulla base dei quali redigere il testo del presente accordo;-----

-l'ambito che costituisce i tre sub comparti precedentemente

citati, riguarda le aree a parziale contorno dell'area pubblica costituente la piazza della frazione di Monticelli Terme;--

- i tre suddetti subcomparti sono stati adottati allo scopo di riorganizzare, riqualificandolo, il nucleo centrale del citato centro urbano;-----
- il subcomparto B3D, oggetto del presente accordo e costituito catastalmente come sopra specificato, è costituito da un edificio già destinato in parte ad albergo e in parte a residenza, oltre che a negozi ed uffici: dal punto di vista morfologico il fabbricato si presenta in modo anomalo rispetto al rimanente contesto della piazza, costituito da fabbricati di modesta entità e di altezza contenuta; il fabbricato dell'ex albergo centrale è superiore alla densità media degli altri fabbricati residenziali a contorno della piazza. Il volume, sia per ingombro sia per altezza è decisamente superiore a quelli delle costruzioni contermini;-----
- sottolineato che, ai fini dell'interesse pubblico, la riorganizzazione del nucleo centrale del citato centro urbano, per raggiungere il risultato ottimale dal punto di vista urbanistico e architettonico, è sottesa alle seguenti condizioni:---
- la definizione di un Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio dei tre sub compartimenti, con incarico pubblico ad un tecnico di fiducia dell'Amministrazione, da approvarsi con atto di Giunta Comunale, che impartisca le linee guida per la realizzazioni dei volumi edificabili in congruità ai volumi edilizi esistenti, alle aree di urbanizzazione e per la viabilità ad essi sottese e circostanti; -----
- il trasferimento, tramite la delocalizzazione, di una parte della volumetria privata ritenuta eccedente, che la stessa proprietà si è resa disponibile ad accettare;-----
- preso atto che i titolari, in quanto imprenditori edili, dispongono di altre aree già edificabili o potenzialmente tali nel Comune di Montechiarugolo;-----
- ritenuto possibile lo spostamento di parte della volumetria dal subcomparto B3D su altra area, senza pregiudizio della qualità dell'edificio e del disegno urbanistico complessivo, in quanto non si determina la modifica del dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico generale se non per la quota dovuta alla compensazione conseguente alla delocalizzazione;-----
- ribadita, peraltro, per le ragioni prima esposte, la priorità dell'interesse pubblico ai fini di una migliore riorganizzazione del centro urbano di Monticelli Terme;-----
- evidenziato, sempre in ordine all'interesse pubblico, che l'accordo pianificatorio consente di sbloccare la sistemazione della citata piazza, come richiesto dalla cittadinanza in più occasioni per ragioni di sicurezza del pubblico passaggio, di qualità e decoro delle aree pubbliche;-----
- considerato ancora che la parziale rinuncia alla realizzazione della volumetria nel sub comparto B3D consente di migliora-

le il rapporto tra superficie fondiaria e superficie utile a tutto vantaggio della qualità dell'intervento di recupero, mentre il trasferimento della capacità edificatoria in una zona esterna al centro storico non comporta stravolgimento del disegno urbanistico complessivo del territorio;-----

-ritenuto che i due suddetti obiettivi soddisfino la condizione del "rilevante interesse per la comunità locale" individuato nel 1° comma dell'art. 18 L.R. Em. Rom. 24.03.2000 n. 20 s.m.i. -----

-preso atto della disponibilità dei titolari a sottoscrivere un accordo pianificatorio ai sensi dell'art. 18 L.R. Em. Rom. 24.03.2000 n. 20 s.m.i., con il quale si propone al Consiglio Comunale il trasferimento di una parte della capacità edificatoria dal sub comparto B3D in altre aree nella disponibilità degli stessi titolari (o di società dei quali gli stessi sono titolari) e nell'ambito della frazione di Monticelli Terme; --

-considerato che le aree in disponibilità dei titolari sono un'area già classificata edificabile e identificata in zona urbanistica D5, un'area agricola adiacente alle zone di espansione residenziale denominate C5 4-5-6 a sud della Via Ponticelle;-----

-preso atto della disponibilità della citata proprietà ad una trattativa sul tema, si è provveduto ad acquisire una valutazione economica delle capacità edificatorie in relazione alla loro localizzazione originaria e in previsione delle delocalizzazioni tramite perizia giurata di protocollo comunale n° 211 del 08/01/2008, redatta dall'ing. Bertolotti, nonché i valori di mercato derivanti da atti recenti di compravendita di aree edificabili nelle varie zone urbanistiche poste nella frazione di Monticelli Terme, al fine di valutare se il trasferimento della volumetria in delocalizzazione debba avvenire a parità di superficie o con l'applicazione di parametri di compensazione.-----

Considerato inoltre che l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ridurre la superficie utile edificabile nel comparto B3D rispetto a quanto indicato nel presente accordo, con conseguente compensazione del valore di SU trasferita, che dovrà avvenire con le medesime modalità individuate nel presente accordo; qualora il Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio dovesse dimostrare la necessità di diminuire ulteriormente le dimensioni del fabbricato ai fini di un migliore risultato estetico-architettonico. -----

Preso infine atto che il rilievo e il computo delle superfici utili esistenti è stato realizzato sulla base della definizione previgente di superficie utile ovvero:-----

(La superficie utile) "... è costituita dalla somma della superficie lorda di tutti i piani fuori ed entro terra, ad esclusione di:-----

1) nel caso di superfici destinate a funzione abitativa, a funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, a funzione di

Integrazione  
||

servizio, a funzione ricettiva, turistica, ludica, a vendita al dettaglio, a esercizio pubblico, ad artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, ad abitazione agricola:-  
a) autorimesse, cantine, lavanderia, legnaia, deposito cicli, deposito di servizio alle attività (interrati, seminterrati ed al piano terra) e relativi collegamenti orizzontali e verticali; tutti tali locali dovranno avere altezza interna media netta non superiore a ml 2,50. Tali rapporti e altezze massime possono essere derogate solo nel caso di interventi su edifici esistenti ove non ne sia possibile il rispetto, per esigenze costruttive, funzionali o per vincoli e disposizioni normative;-----

b) locali sottotetto con altezza interna media netta non superiore a ml 1,70;-----

c) servizi tecnici del fabbricato (locali macchine e vano per l'ascensore, centrale termica, di condizionamento) fino al limite complessivo di mq 20;-----

d) impianti e opere di urbanizzazione primaria;-----

e) porticati di uso pubblico o di uso condominiale (per edifici con tre o più alloggi);-----

f) porticati di uso privato, balconi;-----

logge coperte con profondità non superiore a ml 2."-----

... (omissis)-----

In ragione di quanto sopra detto l'Amministrazione comunale ed i titolari aventi causa convengono che le superfici utili edificabili dei nuovi fabbricati da realizzarsi nel comparto B3D e nelle aree di delocalizzazione dovranno essere computate secondo la definizione previgente ovvero quella riportata al penultimo comma delle presenti premesse. -----

**TUTTO CIO' PREMESSO,**-----

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**-----

**Articolo 1**-----

**Conferma delle premesse**-----

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo e vengono espressamente approvate dal Comune e dai privati. In particolare, costituisce riferimento fondamentale la perizia di stima di cui in premessa, il valore di mercato delle aree, il costo medio delle opere di urbanizzazione, il Progetto di inquadramento urbanistico ed edilizio preliminare all'attuazione dei tre sub comparti e il Progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione.-----

**Articolo 2**-----

**Descrizione dell'intervento**-----

2.1 Costituisce oggetto del presente accordo l'area (con la capacità edificatoria ivi insediata) meglio individuata nel sub B3D nella variante di RUE adottata dal Consiglio Comunale il 21/04/2009 con il n° 17, nonché il trasferimento di parte della capacità edificatoria di che trattasi in altre parti del territorio comunale successivamente descritte.-----

Le aree e/o i fabbricati oggetto del presente accordo risulta-



no catastalmente individuati nel modo che segue:-----

Comparto B3D-----

-di proprietà della società "EDIL MONTANARI S.R.L."-----

=CATASTO FABBRICATI DI MONTECHIARUGOLO-----

-foglio 11, mappale 509 subalterni 6 e 7 (fra loro graffati)  
Cat. D/2 - R.C. euro 10.020;-----

-foglio 11, mappale 509 sub.3 - Cat. A/2 - Cl.1 - vani 4,5 -  
R.C. euro 406,71;-----

-foglio 11, mappale 509 sub.4 - Cat. A/2 - Cl.1 - vani 7 -  
R.C. euro 632,66.-----

-foglio 11, mappale 587 sub.16 - Cat. C/1 - Cl.4 - mq.58 -  
R.C. euro 1.374,91;-----

-foglio 11, mappale 587 sub.17 - Cat. C/6 - Cl.5 - mq.11 -  
R.C. euro 35,79;-----

-foglio 11, mappale 587 sub.18 - Cat. C/2 - Cl.3 - mq.14 -  
R.C. euro 35,43;-----

-foglio 11, mappale 587 sub.19 - Cat. A/4 - Cl.4 - vani 6 -  
R.C. euro 340,86.-----

-di proprietà dei signori GHIRETTI GIAN LUCA, GHIRETTI FAUSTO,  
GHIRETTI GIAN PAOLO:-----

=CATASTO FABBRICATI DI MONTECHIARUGOLO-----

-foglio 11, mappali:-----

587 sub.10 - Cat. A/3 - Cl.2 - vani 2,5 - R.C. euro 200,13;---

587 sub.12 - Cat. C/1 - Cl.5 - mq.41 - R.C. euro 1.130,73;---

587 sub.13 - Cat. A/10 - Cl.1 - vani 2 - R.C. euro 604,25;---

73 e 587 sub.20 (fra loro graffati) - Cat. A/3 - Cl.2 - vani  
6,5 - R.C. euro 520,33;-----

587 sub.21 - Cat. A/10 - Cl.2 - vani 3 - R.C. euro 1.061,32.---

Comparto D5 denominato "Edilmontanari": -----

-di proprietà dei signori GHIRETTI GIAN LUCA, GHIRETTI FAUSTO,  
GHIRETTI GIAN PAOLO:-----

Foglio 7, mappale 251 di ha. 0.27.56 - R.D. euro 17,08 - R.A.  
euro 25,62.-----

Nuovo Comparto C di espansione residenziale:-----

-di proprietà della società "EDILMONTANARI S.R.L." e dei Fra-  
telli GHIRETTI GIAN LUCA, FAUSTO E GIAN PAOLO:-----

foglio 12, mappale 673 di ha.1.32.53 - R.D. euro 106,09 - R.A.  
euro 130,05.-----

L'area è posta a sud dei fabbricati esistenti sulla Via Ponti-  
celle, in aderenza al comparto C5-6 di espansione residenzia-  
le; l'estensione definitiva dell'area sarà più puntualmente  
specificata e definita in sede di variante agli strumenti ur-  
banistici generali.-----

2.2 La superficie utile dell'accordo assunta come riferimento  
dimensionale e costituente l'edificio insistente nel subcom-  
parto B3D risulta pari a complessivi mq 2.471,86 (di cui mq.  
2.011,77 in capo a Edilmontanari s.r.l. e mq. 460,09 in capo  
ai fratelli Ghiretti Gian Luca Fausto e Gian Paolo), come do-  
cumentati da rilievo sottoscritto da tecnico abilitato e depo-  
sitato agli atti del Comune in data 01/04/2010 con prot. 4059

e da lettera Raccomandata di prot. 6616 in data 01/06/2010 del Comune di Montechiarugolo, oltre che da specifica tecnica al rilievo del 08.07.2010 protocollo n.8243, per le quantità definitive di cui sopra, ovvero per una Su esistente pari a complessivi mq. 2.471,86.

2.3 Dopo il perfezionamento dell'accordo, nello stesso sub comparto B3D potranno essere realizzati un massimo di mq. 1.800 di Superficie Utile (Su).

### Articolo 3

#### Parametri economici dell'accordo.

La Su residua che sarà ricollocata in altre zone della frazione di Monticelli Terme è compensata nel modo sotto disciplinato e in applicazione delle seguenti modalità parametriche;

3.1 L'Amministrazione e i titolari convengono di valutare tali parametri sia in considerazione della perizia giurata di cui in premessa sia dei diversi valori di mercato riscontrati nelle varie zone urbanistiche poste nel centro abitato della frazione. Si è rilevato infatti, che in Monticelli Terme i valori di mercato di zone anche tra loro immediatamente adiacenti risultano sensibilmente differenti, in virtù delle specifiche peculiarità e connotazioni turistiche e termali della frazione, in rapporto alla dislocazione dei relativi servizi collettivi per le cure e il benessere.

3.2 I parametri economici che si applicano, sulla base delle modalità previste al punto 3.1, sono gli elementi significativi per la composizione dell'accordo:

il valore della Su urbanizzata nella zona A, PP1 ammonta ad euro/mq 1.337,00;

il valore della Su urbanizzata nella zona D o similari a D5 ammonta ad euro/mq 693,00.

Tali valori di stima risultano relativi ad aree urbanizzate per le quali si è presupposto un costo medio di urbanizzazione pari a 160 euro/mq.

3.3 L'Amministrazione e i titolari convengono inoltre di procedere alla quantificazione della valorizzazione delle aree agricole che saranno riclassificate in zona di espansione residenziale, stabilendo che, a seguito della valorizzazione delle aree agricole riclassificate in zona di espansione residenziale, il valore della Su urbanizzata per la nuova zona di espansione da classificare è pari a euro/mq 595.

3.4 La società Edilmontanari s.r.l. si impegna al pagamento, con le modalità previste ai successivi punti 6.3 e 6.7 dell'art. 6, di quota parte degli extra oneri per la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazioni che l'Amministrazione realizzerà nel contesto dei tre sub comparti B3D, B3E e B3F, le quali sono poste a carico, pro quota, a ciascun sub comparto.

La società Edilmontanari s.r.l., titolare di parte del sub comparto B3D, quindi, si impegna al totale pagamento, in rapporto alla Su che tutti i titolari del sub comparto B3D riedi-



ficheranno per €/mq 150 x mq 1.800 = euro 288.000,00

La società Edilmontanari s.r.l. si impegna, inoltre, ad assumersi la quota parte delle spese per l'incarico di progettazione delle opere di urbanizzazione delle aree pubbliche limitrofe (piazza e viabilità) che l'A.C. ha già conferito a progettista di sua fiducia e che i titolari dovranno corrispondere al Comune entro il limite di 25.000 €, con le modalità definite ai successivi punti 6.8 dell'art. 6.

#### Articolo 4

**Trasformazione in superficie utile dei contenuti economici dell'accordo.**

Preso atto dei valori sopra indicati, si definiscono, per conseguenza, i seguenti quantitativi di Su da edificare a compensazione del trasferimento previsto:

La Su esistente rilevata nei fabbricati del sub comparto B3D di proprietà dei titolari ammonta a mq 2.471,86; si ha intenzione di mantenerne in sito mq 1.800 e ne deriva che sono da delocalizzare mq 671,86.

La Su delocalizzata andrà ricollocata nelle aree già in disponibilità dei titolari e prima menzionate, in applicazione delle seguenti modalità parametriche:

mq 671,86 di Su posta nell'ex PP1 moltiplicati per il valore unitario per la zona di 1.337 €/mq hanno equivalenza economica di mq 671,86 x €/mq 1.337 = € 898.276,82;

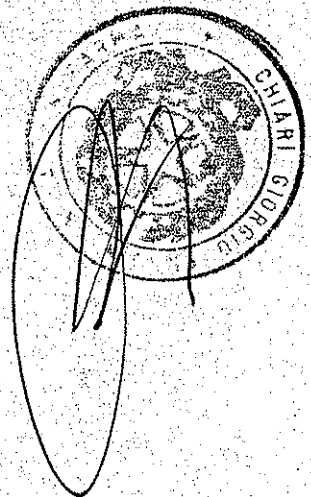
Come detto al precedente punto 3.4 dell'art. 3, la società Edilmontanari s.r.l. si impegna al pagamento di quota parte degli extra oneri per la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazioni in rapporto alla volumetria del sub comparto B3D da riedificare il cui costo complessivo è pari a € 288.000,00. La somma complessiva da compensare in Su edificabile, in applicazione dei parametri sopra richiamati, risulta quindi pari ad euro 898.276,82 + € 288.000,00 = € 1.186.276,82, che i titolari realizzeranno nelle aree di loro disponibilità come meglio indicato al successivo punto 4.3.

4.3 La trasformazione in superficie utile dei contenuti economici sopra rappresentati, tenuto conto delle tre diverse localizzazioni ipotizzate, determina i seguenti valori:

**Comparto D5:** trasferimento di 450 mq di Su che moltiplicati per il valore della zona D5 pari a 693 €/mq determinano un valore di € 311.850. Deducendo tale valore dal valore complessivo della compensazione si riduce quest'ultimo a € 1.186.276,82 - € 311.850 = € 874.426,82.

**Nuovo comparto C di espansione residenziale:** si prevede la localizzazione, della restante quota di superficie utile edificabile nella nuova zona urbanistica C di espansione. Per ricavare la quota da collocare nella suddetta zona si procede dividendo il valore residuo ottenuto al punto precedente per il valore unitario della SU per le nuove zone di espansione, pari a 595 €/mq.

Si desume quindi che nella nuova zona urbanistica C si preve-



derà una quota di SU pari a:-----  
€ 874.426,82:595 €/mq = mq 1.469,62-----

4.4 La volumetria totale in compensazione e delocalizzata è  
pari a mq 1.919,62-----

#### Articolo 5-----

##### Efficacia dell'accordo-----

5.1 L'efficacia del presente accordo è primariamente condizio-  
nata dall'approvazione della variante al RUE n° 8 di cui alla  
delibera di adozione di C.C. del 21/04/2009 n° 17.-----

5.2 L'efficacia decorrerà dal giorno della pubblicazione  
dell'avviso di avvenuta approvazione della suddetta variante  
sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna.-----

#### Articolo 6-----

##### Modalità temporali dell'accordo e obblighi delle parti.-----

6.1 L'A.C. a partire dalla data di efficacia dell'accordo,  
predisporrà gli atti ed assumerà le determinazioni necessarie  
per consentire il perfezionamento, negli strumenti urbanistici  
previsti dalla L.R. 20/2000 s.m.i., dei trasferimenti di Su di  
cui al precedente art. 4 e della loro attuazione mediante PUA  
d'iniziativa privata per il comparto D5 e per il nuovo compar-  
to C di espansione.-----

6.2 Il Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio per  
l'attuazione dei tre sub compartimenti B3D, B3E e B3F dovrà essere  
approvato con atto di Giunta Comunale entro 60 (sessanta)  
giorni dall'efficacia dell'accordo di che trattasi.-----

6.3 Alla data di efficacia del presente accordo la società "E-  
dilmontanari s.r.l." dovrà presentare all'Amministrazione la  
fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia degli impegni  
economici assunti, come di seguito specificato:-----

euro 288.000 a garanzia della quota parte delle opere di urba-  
nizzazione di cui all'art. 3 Punto 3.4.; euro 90.000 a garan-  
zia della spesa per la demolizione dei fabbricati esistenti  
nel comparto B3D;-----

6.4 La richiesta di Permesso di Costruire dell'edificio nel  
comparto B3D dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla da-  
ta di approvazione del Progetto di Inquadramento urbanistico  
ed edilizio e dovrà comprendere anche la richiesta di demoli-  
zione dell'edificio esistente.-----

6.5 La demolizione dell'edificio esistente dovrà avvenire en-  
tro 100 giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo  
alla stessa richiesta di demolizione.-----

6.6 L'A.C. si impegna ad approvare il Progetto definito ed ese-  
cutivo delle opere di urbanizzazione afferenti i tre sub-  
compartimenti entro 12 mesi dall'efficacia dell'accordo.-----

6.7 L'A.C., sulla base del progetto esecutivo di cui al punto  
3.5 dell'art. 3, che infrastrutturi l'intero isolato, compren-  
dente la piazza e parte della viabilità all'intorno, appalterà  
le opere di urbanizzazione e chiederà alla Edilmontanari  
s.r.l. il pagamento del corrispettivo di cui al medesimo punto  
3.4 dell'art. 3 (€ 288.000,00) che dovrà avvenire entro i 60

*Handwritten signature*  
28/10/11  
OK

DECRETO  
CASSINATO

giorni successivi all'approvazione del progetto definitivo.---  
6,8 I titolari si impegnano al pagamento delle spese di progettazione per il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al punto 3.5 dell'art. 3 entro 30 giorni dalla data di deposito del progetto stesso.-----

#### Articolo 7-----

Modalità dell'accordo per la variante urbanistica ai fini della delocalizzazione delle volumetrie in compensazione.-----

A partire dalla data di efficacia dell'accordo, l'A.C. predisporrà tempestivamente gli atti per le varianti urbanistiche necessarie al fine della delocalizzazione delle volumetrie e al Piano Commerciale, idonei a prevedere:-----

7.1.1 La prima, l'adeguamento degli strumenti urbanistici generali in relazione alle volumetrie delocalizzate e alla quota in compensazione, ai fini del dimensionamento del Piano.-----

7.1.2 La seconda, la SV (Superficie di Vendita) alimentare entro il limite di 500 mq.-----

A partire dalla data di efficacia dell'accordo, i titolari potranno produrre gli elaborati di variante al PUA d'iniziativa privata relativi al comparto D5 necessari per consentire l'inserimento, nelle previsioni attuative, di 450 mq di Su di cui all'articolo 4.3 del presente accordo, per i quali l'A.C. avvierà tempestivamente l'istruttoria.-----

#### Articolo 8-----

Eventuali effetti derivanti dal mancato perfezionamento degli atti e/o per inottemperanza di quanto contenuto nel presente atto.-----

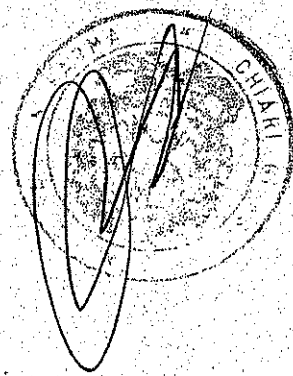
8.1 Le parti danno atto che il perfezionamento delle azioni urbanistiche previste dal precedente 7.1 costituiscono attività riservata alla discrezionalità del Consiglio Comunale e assumono quindi la possibilità che, in tutto o in parte, le stesse non si perfezinino.-----

8.2 ~~Il termine fissato per il perfezionamento delle azioni urbanistiche che rendano effettivamente operative tali previsioni (completezza dell'iter PSC, POC, RUE laddove necessario) è quello di 36 mesi dalla data di efficacia del presente accordo.~~-----

8.3 Il presente atto ha validità ed efficacia fino al completo adempimento degli obblighi assunti dalle parti. Qualora, entro la data indicata al punto 8.2 del presente articolo o decorsi inutilmente i tempi concordati con il presente accordo, non siano perfezionate le azioni predette per tutte o parte della Su da ricollocare, la stessa sarà oggetto della seguente disciplina:-----

8.3.1 Le parti attiveranno mediante raccomandata AR un confronto per individuare eventuali altre aree idonee per la ricollocazione della Su di che trattasi; tale confronto potrà essere avviato anche prima della scadenza di cui al precedente 8.2.-----

8.4 Qualora i titolari non provvedano agli impegni assunti



1° settembre  
2013

circa il rispetto delle modalità attuative per la demolizione dei fabbricati esistenti, di cui al punto 6.3 dell'art. 6, e/o dei tempi per il pagamento degli oneri extra standard e delle spese di progettazione delle opere di urbanizzazione, di cui al punto 6.3 dell'art.6, l'Amministrazione provvederà, previo preavviso inoltrato a mezzo Raccomandata A/R ai titolari, all'escussione delle fidejussioni per cui sia stata rilevata inadempienza nell'attuazione delle opere e dei suddetti pagamenti.-----

8.5 In caso di inadempienza circa il rispetto dei tempi di presentazione del Permesso di Costruire relativo al nuovo fabbricato sarà applicata una penale pari all'1 per mille del valore del fabbricato medesimo costruendo per ogni giorno di ritardo, salvo causa di forza maggiore non imputabile ai titolari.-----

#### Articolo 9-----

Ulteriori elementi necessari per il perfezionamento dell'accordo.-----

9.1 Il Progetto di inquadramento urbanistico edilizio dei tre subcomparti e il Progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno, tra l'altro, prevedere:-----

9.1.1 La possibilità, per i titolari e per gli altri attuatori del comparto B3E di realizzare una rampa di accesso comune alle autorimesse interrato, il cui uso sarà regolato nell'ambito delle convenzioni urbanistiche per l'attuazione dei due comparti B3D e B3E.-----

9.2 La convenzione che regolerà il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificio di proprietà dei titolari e la convenzione per l'attuazione del sub comparto B3E dovranno anche regolare gli aspetti relativi alla realizzazione della rampa che, se anticipata dai titolari del sub comparto B3D di che trattasi, dovranno vedere garantiti i rimborsi dei corrispettivi di spesa da parte degli attuatori del sub comparto B3E, qualora fruitori della rampa stessa.-----

#### Articolo 10-----

Registrazione, trascrizione e spese.-----

10.1 Il presente accordo sarà registrato e verrà trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma.-----

10.2 Le spese, i diritti di segreteria e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua registrazione, trascrizione e conseguenti tutti sono a carico dei titolari che chiedono tutte le agevolazioni fiscali in materia.-----

#### Articolo 11-----

Accettazione del Comune.-----

Il Comune dichiara di accettare quanto sopra, salva e riservata ogni facoltà di legge in ordine all'istruttoria dei provvedimenti relativi all'adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, alle richieste di permessi di costruire od autorizzazioni edilizie nonché al rilascio dei permessi o autoriz-

zazioni edilizie.....

°°°°°°°°°°.....

I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.....

I contraenti autorizzano il Notaio che autenticherà le sottoscrizioni della presente scrittura al trattamento dei dati personali contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.....

Si allega sotto la lettera "D" l'estratto di mappa.....

Il presente atto verrà tenuto a raccolta del notaio che per ultimo autenticherà le sottoscrizioni.....

Firmati: Luigi Buriola.....

Tiziana Benassi.....

Fausto Ghiretti.....

Gian Luca Ghiretti.....

Ghiretti Gian Paolo.....

\*\*\*\*\*

Repertorio n. 63.508

Raccolta n. 21.689.....

Certifico io sottoscritto dottor GIORGIO CHIARI, notaio in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma che (previa ammonizione sulle responsabilità penali e sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate), i signori:.....

-BURIOLA LUIGI, nato a Montechiarugolo (PR) il 16 gennaio 1965, domiciliato per la carica presso la sede di cui oltre;--

-BENASSI ing. TIZIANA, nata a Parma il 21 agosto 1971, domiciliata per la carica presso la sede di cui oltre;--

-GHIRETTI FAUSTO, nato a Parma il 29 maggio 1969, residente a Monticelli Terme di Montechiarugolo, Via Nenni n.2/quinquies,--

-GHIRETTI GIAN LUCA, nato a Parma il 27 marzo 1966, ivi residente in località Marano, Via Marna n. 23;--

-GHIRETTI GIAN PAOLO, nato a Parma il 2 dicembre 1975, residente a Monticelli Terme di Montechiarugolo, Via Leonardo da Vinci n.23;--

della cui identità personale, qualifica e poteri di cui oltre io notaio sono certo, hanno sottoscritto quanto precede in mia presenza e previa mia lettura (fattane eccezione per gli allegati per dispensa avutane dalle parti), sia in fine che a margine dei fogli intermedi in venticinque pagine intere e parte della ventiseiesima di sette fogli, e quanto ai signori:-----

BURIOLA LUIGI e BENASSI TIZIANA, -----

quali rappresentanti, il primo quale Sindaco, la seconda quale Responsabile dell'Area per il territorio e lo sviluppo economico del Comune di Montechiarugolo, con sede in Montechiarugolo (Pr) Piazza Rivasi n° 3, codice fiscale 00232820340,-----

GHIRETTI FAUSTO,-----

oltre che in proprio, anche in nome per conto, quale legale rappresentante della società "EDIL MONTANARI - S.R.L." con se-

de in Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme, Via Montepelato Nord n.21/D, capitale sociale di euro 15.300,00= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di Parma:01575930340 (R.E.A. numero 163855), a ciò autorizzato a quanto in appresso in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione della società in data 29 aprile 2010 documento che in estratto notarile si allega sub. "C" alla presente privata scrittura.

Le parti mi richiedono espressamente che la presente privata scritta venga tenuta a raccolta tra i miei atti.

Sottoscritto a Montechiarugolo, piazza Rivasi n.4, oggi diciannove luglio duemiladieci (19.7.2010) alle ore diciotto e minuti primi trenta.

Firmato: Giorgio Chiari notaio

\*\*\*\*\*  
Copia redatta in quattro fogli, conforme all'originale (nei miei atti) firmato a norma di legge, che si rilascia per gli usi consentiti

Parma,

19 SETTEMBRE 2010

