

ACCORDO CON I PRIVATI AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R.20/2000

----- APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.93 -----

----- DEL 13 ottobre 2011 -----

----- (Area: foglio 22 mappale n.126 -----

-- Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo - Parma.) --

----- *** -----

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

Questo giorno dodici luglio duemiladodici (12.7.2012), -----

In Parma, Comune omonimo, in Via Aurelio Saffi n.3, al

piano terreno, -----

Avanti a me Dottor Notaio MARCO MICHELI iscritto al Collegio

del Distretto Notarile di Parma con residenza in Parma, -----

sono presenti i signori: -----

BENASSI TIZIANA, [REDACTED], do-

miliata per la carica a Montechiarugolo (PR), Piazza Riva-

si n.3, -----

la quale interviene interviene per conto ed in legale rap-

presentanza del: -----

"COMUNE DI MONTECHIARUGOLO", con sede in Montechiarugolo

(PR), Piazza Rivasi n.3, Codice Fiscale 00232820340, -----

nella sua qualità di Dirigente Area Tecnica del Comune mede-

simo autorizzata con: -----

- Decreto del Sindaco del Comune di Montechiarugolo n.10 del

30 giugno 2012, che in copia autentica si allega al presente

atto sotto la lettera "A" ; -----

- Delibera della Giunta Comunale del Comune di Montechiaru-

golo n.93 del 13 ottobre 2011, che in copia autentica si al-

lega al presente atto sotto la lettera "B"; -----

PARAZZA MARIO, [REDACTED], do-

miliato per la carica a Pistoia (PT), Via Michelangelo

Buonarroti n.28, -----

il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Uni-

co e pertanto in legale rappresentanza della società: -----

"IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L.", con sede in Pistoia

(PT), Via Michelangelo Buonarroti n.28, capitale sociale eu-

ro 110.000,00, iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di

Pistoia al n.161518, Codice Fiscale e numero di iscrizione

al Registro delle Imprese di Pistoia n.01578260471, -----

e ciò ai sensi e con i poteri derivanti dallo Statuto Socia-

le attualmente in vigore; -----

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio

sono certo. -----

----- **Premesso:** -----

Che la società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L.", è

proprietaria delle aree poste nel Comune di Montechiarugolo,

nella frazione di Monticelli Terme, e precisamente: -----

appezzamento di terreno in parte occupato da fabbricati ex

rurali un tempo funzionali al fabbricato denominato Villa

Mariotti, classificato in zona E6. -----

Che detto terreno risulta censito come catasto del Comune di

Montechiarugolo come segue: -----
= Catasto Terreni: Foglio 22, -----
Mapp. 126 esteso Ha. 06.02.19, RDE. 373,21, RAE. 559,81; -----
= Catasto Fabbricati: Foglio 22, -----
Mapp. 1 sub. 2, Mapp. 2, e Mapp. 30 tra loro graffati, Cat.
D/1, R.C.E. 4.028,36; -----
Mapp. 1 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3, Vani 7, R.C.E. 339,83; -----
Mapp. 121, area urbana di mq. 2885, senza rendita; -----
Mapp. 122 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 14,5, R.C.E. 509,23;
Mapp. 122 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Mq. 164, R.C.E. 389,61; --
Mapp. 123, Cat. C/2, Cl. 4, Mq. 78, R.C.E. 233,65; -----
Mapp. 124, Cat. C/6, Cl. 5, Mq. 12, R.C.E. 39,04; -----
Mapp. 127, Cat. C/2, Cl. 4, Mq. 73, R.C.E. 218,67. -----

Che la società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." si è incontrata con l'Amministrazione comunale allo scopo di valutare la seguente situazione d'insieme: -----

La società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." è proprietaria di parte di un complesso ex colonico posto sulla via Monte quasi in corrispondenza della vecchia chiesa di Monticelli Terme. Il complesso immobiliare nell'insieme è costituito da Villa Mariotti (edificio settecentesco con giardino) ed una serie di fabbricati ad uso civile e rurale posizionati di fronte all'ingresso della villa stessa; alcuni degli edifici esistenti possiedono caratteristiche tali da essere considerati di valore storico testimoniale e per questo lo strumento urbanistico vigente li pone nella condizione di recupero. Particolarmente rilevante risulta essere l'interpretazione dell'origine del nucleo storico dell'aggregato (già presente nel Catasto Leopoldino), che rappresenta a tutti gli effetti un inizio di "sistema di qualità urbana" in un contesto di campagna; infatti, al di là della valenza storica della villa vera e propria, in tale aggregato si rinviene la testimonianza sia dell'architettura locale contadina (fabbricato rurale alloggio del coltivatore con annessi fienile e stalla), che della tipologia edilizia tipica della civile abitazione e dell'attività produttiva della zona (caseificio, magazzini etc..). L'impianto morfologico si configura come una sorta di "cittadella" murata di cui l'ingresso\porta, l'aia, la corte, la ghiacciaia, la recinzione del giardino, accentuano il valore di sistema di qualità urbana. -----

Per i suddetti motivi l'Amministrazione comunale ha da sempre rilevato un particolare interesse per la zona in oggetto, non solo per il valore storico testimoniale e simbolico dell'edificato sopra descritto, ma anche per il particolare interesse naturalistico, paesaggistico e ambientale dell'area di territorio in argomento. -----

Infatti l'ubicazione del complesso edilizio possiede un ragguardevole significato per il contesto ambientale - paesaggistico in cui si colloca, sia per la particolare configura-

zione morfologica della zona (sopraelevata rispetto al contesto agricolo all'intorno, verso cui si aprono ampi con visivi), sia per la sua stretta relazione fisica con la Zona di interesse paesaggistico-ambientale individuata dal PTCP e dalla ricca dotazione vegetale che si lega alle limitrofe ampie aree a giardino privato, sia per la valenza simbolica della zona in qualità di paesaggio agrario padano e di architettura rurale della campagna parmense. -----

Il valore storico è accentuato anche dalla presenza di essenze arboree tutelate e dal raro esemplare di ghiacciaia a servizio dell'ambito in argomento. -----

In merito all'interesse naturalistico, paesaggistico e ambientale dell'area, ciò è stato sottolineato dal Piano integrato di recupero e valorizzazione, di cui l'Amministrazione comunale si è dotata come strumento programmatico e di coordinamento delle iniziative sia pubbliche sia private, per l'intera zona circostante la villa sopra citata, zona E9/Parco-campagna, ai sensi dell'art.103 delle NTA del RUE.

X L'Amministrazione comunale inoltre si è dotata da diversi anni di un piano delle piste ciclabile, che ha attuato in buona parte e che prevede come ultimo ramo di collegamento fra le frazioni quello di unione fra Basilicanova - Monticelli, tramite via Monte, il cui progetto preliminare è in corso di redazione da parte dell'ufficio tecnico comunale. -- La zona in oggetto sarebbe quindi attraversata dalla suddetta pista, per cui è interesse dell'Amministrazione far sì che il relativo recupero sia effettuato tenendo conto del passaggio della stessa. -----

La proprietà, società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L.", in attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, è in procinto di recuperare le capacità edificatorie esistenti (alcuni interventi sono in corso) al fine di riconvertire il complesso edilizio esistente secondo quanto previsto dalle norme tecniche del RUE per le zone E. ----- Ciononostante, al fine di mantenere l'intervento edilizio ad un livello qualitativamente elevato, avrebbe la necessità di conservare come uso esclusivo quello residenziale (a differenza di quanto previsto nelle norme tecniche di RUE per la zona E6) al fine di non mettere in commistione più usi e tipologie edilizie in una zona il cui carico urbanistico determinato dalla previsione ricettiva potrebbe non risultare congruo. -----

Per l'obiettivo sopradetto e al fine di aumentare la flessibilità progettuale parrebbe opportuno rivalutare il vincolo di tutela esistente posto su uno degli edifici produttivi e che costituiva la porcilaia; l'edificio è piuttosto recente, e la sua eventuale demolizione consentirebbe di recuperare l'area di sedime e la volumetria agli usi residenziali. Inoltre, il titolare avrebbe interesse, al fine di valorizzare ulteriormente il recupero, a procedere ad una proget-

tualità coordinata e integrata con l'Amministrazione, che possa tener conto in particolare che: -----

X = il tracciato della pista ciclabile può essere "pensato" adeguatamente in relazione agli elementi costituiti dagli standard, dalla ghiacciaia e dalle essenze arboree protette realizzando un percorso in totale sintonia con le esigenze ambientali e paesaggistiche della zona; -----

= il recupero del complesso edilizio esistente può essere adeguatamente integrato al progetto pubblico non limitandosi ad identificare gli standard in posizioni marginali, ma ponendole secondo una logica di fruizione pubblica e secondo una visione d'insieme che comprenda oltre al progetto di eventuali nuove infrastrutture anche la chiesa vecchia e la stessa Via Monte. -----

Che per i motivi sopraddetti i soggetti interessati si sono posti l'obiettivo di sviluppare un progetto coordinato, inteso come visione d'insieme idonea a gestire il corretto sviluppo del territorio e quindi di ridisegno urbanistico. --

Rilevato che l'accordo ex. art.18 della L.20\2000 risulta essere lo strumento idoneo per soddisfare le esigenze del pubblico e del privato interesse al fine di raggiungere lo scopo prefisso di un unico "progetto". -----

Ritenuto inoltre che i suddetti obiettivi soddisfino la condizione del "rilevante interesse per la comunità locale" individuato nel 10 comma dello stesso articolo. -----

Rilevato inoltre: -----

Che l'accordo si riferisce ad un'unica proprietà e che pertanto non si vanno ad interessare diritti di terzi; -----

Che quanto sopra esposto i temi che costituiscono il ridisegno urbanistico si riassumono come segue: -----

- confermare l'estensione del perimetro della zona E6, attualmente vigente. -----

= contenere i volumi edificabili, mediante la riduzione della capacità edificatoria non residenziale e la trasformazione della restante parte ad uso residenziale; -----

- aumentare quindi le unità abitative, limitandone però contestualmente la quota di accessori realizzabile ed incrementandone le aree destinate a parcheggio; -----

X = oltre al pagamento del contributo concessorio e alle eventuali monetizzazioni già dovute, l'ubicazione delle aree pubbliche e le loro consistenze dovranno essere completate anche per la parte fuori comparto per ristorare il pubblico interesse conseguente. -----

= effettuare le valutazioni adeguate e motivate per rimuovere il vincolo conservativo da uno degli edifici che risulta essere costituito da un fabbricato di recente costruzione e destinato a porcilaia, per consentire una maggiore libertà progettuale finalizzata a mantenere alta la qualità dell'intervento. -----

Che valutata la situazione d'insieme sopra rappresentata la

Giunta competente ha messo in atto la procedura contemplata dall'articolo 18 della L.R. 20/2000 che prevede la possibilità di accordi con i privati nei limiti indicati dall'articolo 13 della Legge 241/90. -----

Che pertanto, con l'accordo di cui all'articolo 18 della L.R. 20/2000: -----

a. Il soggetto privato assume impegni giuridicamente rilevanti circa i tempi, le modalità e gli oneri attuativi delle nuove previsioni di piano, subordinatamente al fatto che queste ultime rispecchino la previsione urbanistica prospettata dall'accordo; -----

b. La Giunta Comunale si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione delle previsioni concordate con il privato e ad adoprarsi affinché le stesse siano fatte proprie dall'organo consiliare. -----

c. L'accordo preliminare con il privato non è dunque vincolante né per l'organo consiliare che assume le determinazioni sugli atti di pianificazione, né per gli altri Enti ed organismi che concorrono alla elaborazione e approvazione dei piani. -----

In ragione di quanto sopra detto: -----

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

Articolo 1 - Conferma delle premesse -----

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente approvate dal comune e dalla società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L.". -----

Articolo 2 - Descrizione dell'intervento -----

2.1 Costituisce oggetto del presente atto il ridisegno urbanistico delle aree poste in Monticelli Terme - via Monte e individuate al catasto del Comune di Montechiarugolo come segue: -----

= Catasto Terreni: Foglio 22, -----
Mapp. 126 esteso Ha. 06.02.19, RDE. 373,21, RAE. 559,81; -----

= Catasto Fabbricati: Foglio 22, -----
Mapp. 1 sub. 2, Mapp. 2, e Mapp. 30 tra loro graffiati, Cat. D/1, R.C.E. 4.028,36; -----

Mapp. 1 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 3, Vani 7, R.C.E. 339,83; -----
Mapp. 121, area urbana di mq. 2885, senza rendita; -----

Mapp. 122 sub. 1, Cat. A/4, Cl. 1, Vani 14,5, R.C.E. 509,23;
Mapp. 122 sub. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Mq. 164, R.C.E. 389,61; --

Mapp. 123, Cat. C/2, Cl. 4, Mq. 78, R.C.E. 233,65; -----

Mapp. 124, Cat. C/6, Cl. 5, Mq. 12, R.C.E. 39,04; -----

Mapp. 127, Cat. C/2, Cl. 4, Mq. 73, R.C.E. 218,67. -----

2.2 Il ridisegno urbanistico di cui al precedente comma, si concretizzerà attraverso le considerazioni derivanti dalle valutazioni sui seguenti temi: -----

- Conferma dell'estensione del perimetro della zona E6, attualmente vigente, con ciò intendendo il perimetro attualmente assentito con progetto unitario approvato con determi-

na n 154 del 13.03.2008 (come previsto dalla delibera di C.C. n.59 del 20/10/2008). -----

- Modifica della destinazione d'uso della quota di capacità edificatoria diversa dall'uso residenziale in quota d'uso residenziale; -----

Riduzione della suddetta capacità edificatoria al 60% ammissibile: la quota, convertita, quindi passa da mq 798,93 rilevati (usi diversi dalla residenza), a mq 479,35 (uso residenziale), con la contestuale definitiva rinuncia da parte del titolare dell'area della restante quota di Su. -----

- Aumento delle unità immobiliari da n° 5 ammissibili a massimo n° 10 unità, e relativi parcheggi aggiuntivi (per un valore pari allo 0,15 mq/mq in riferimento alla SU di costruito). -----

- Limitazione della quota ammessa dalle norme del RUE relativa alla quota di accessori di ciascuna unità immobiliare al 120%, al fine di contenere i volumi edificabili. -----

- Elaborazione di uno studio specialistico per valutare la validità del vincolo conservativo apposto su uno degli edifici costituente un fabbricato di recente costruzione e destinato a porcilaia (indicato con il numero 8 nel progetto unitario dell'intervento); dovranno rimanere tuttavia vincolati gli elementi storici incorporati dal fabbricato e costituiti dai pilastri di un cancello, gemello a quello della villa, e dai relativi allineamenti. -----

- Gli interventi edilizi dovranno tradursi in un Progetto di Inquadramento urbanistico ed edilizio (già presente nella fattispecie normativa comunale) da sottoporre al parere della CQAP e all'approvazione della Giunta Comunale; tale progetto dovrà contenere il disegno del parcheggio pubblico e della pista ciclabile come indicata nel progetto definitivo che verrà redatto dall'ufficio tecnico comunale; la pista ciclabile si estenderà dall'area interessata dall'intervento E6 fino alla rotatoria all'intersezione tra la via Monte e la Via Parma (come da planimetria approvata e depositata presso gli uffici comunali). -----

~~X~~ Le aree destinate a parcheggio e alla pista ciclabile per una superficie minima non inferiore a mq. 1.500,00 dovranno essere messe a disposizione dell'ente pubblico e cedute gratuitamente mediante opportuno atto unilaterale d'obbligo, da presentare preliminarmente al Permesso di costruire; -----

~~X~~ Il titolare dell'area si impegna a realizzare la pista ciclabile come da progetto definitivo sopra indicato, anche per la parte fuori comparto, o, previa richiesta dell'Amministrazione, a liquidare l'importo del quadro economico relativo a tale tratto, come identificato nello stesso progetto definitivo; tale importo non potrà comunque essere superiore ad Euro 100.000,00 (centomila). -----

2.3 Nel caso in cui dallo studio specialistico sopracitato, l'edificio dovesse risultare privo di interesse ai fini del

recupero conservativo e quindi oggetto di demolizione, la quota di capacità edificatoria diversa dall'uso residenziale passerebbe da mq 798,93 a mq 906,85 e di conseguenza la quota convertita ad uso residenziale passerebbe da mq 479,35 a 544,11. -----

Articolo 3 - Obblighi delle parti -----

3.1 Obblighi del Comune. -----

Il Comune si impegna a proporre l'assunzione, negli atti di pianificazione, delle previsioni concordate e ad adoprarsi affinché le stesse siano fatte proprie dall'organo consiliare competente. -----

Il Comune si impegna a predisporre la variante allo strumento urbanistico generale comunque dopo la consegna da parte della società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." dello studio di valutazione del vincolo apposto sul fabbricato della porcilaia. -----

3.2 Obblighi della proprietà. -----

La società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." si impegna relativamente ai tempi, le modalità e gli oneri attuativi seguenti: -----

- A rinunciare, con decorrenza odierna, all'attuazione di qualsiasi nuovo intervento edilizio sulle proprietà oggetto del presente accordo, con l'esclusione dell'ordinaria manutenzione, fino all'approvazione della variante urbanistica che renda attuabili gli accordi derivanti dal presente contratto. -----

- A presentare il Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio con allegato atto unilaterale d'obbligo che preveda gli elementi progettuali di cui al precedente art. 2.2 e l'obbligo per la cessione delle aree. -----

- A presentare studio specialistico di valutazione del vincolo apposto sul fabbricato della porcilaia. -----

- A farsi carico della cessione delle aree per la costruzione delle infrastrutture previste dal presente accordo, con particolare riguardo alla cessione delle aree di pertinenza della pista ciclabile e del parcheggio per una estensione non inferiore a mq 1500. -----

A farsi carico delle spese necessarie per la realizzazione del parcheggio pubblico e della pista ciclabile, anche per la parte fuori comparto (dalla zona E6 fino all'incrocio di via Monte con via Parma), per la quale il Titolare o realizzerà le opere stesse o corrisponderà un contributo extra oneri pari al relativo importo definito nel quadro economico del progetto definitivo di cui sopra e comunque non superiore ad Euro 100.000,00 (centomila). -----

A liquidare la somma di Euro 100.000,00 (centomila) all'Amministrazione nel caso in cui la stessa decida di realizzare direttamente la pista ciclabile entro i termini che saranno indicati nella comunicazione A.R. "di richiesta" inoltrata dall'Amministrazione e comunque non prima dei 30

giorni successivi dall'avvenuto ricevimento della stessa da parte del Titolare e non prima dell'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo della pista ciclabile. -----

- Ad assumersi l'onere di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo, ed alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali così come previsto dall'allegato A, art.A26, comma 2 della L.R. 20/2000. -----

- Ad assumersi l'onere per le spese notarili relative alla stipula del presente accordo e dei relativi atti amministrativi connessi (ad esempio l'atto unilaterale d'obbligo). -----

- Ad assumersi l'onere per le spese tecniche necessarie alla predisposizione delle indagini ambientali e delle spese tecniche pari a complessivi Euro 18.320,00 (diciottomilatrecentoventi). -----

Articolo 4 - Tempistiche -----

I tempi che impegnano le parti sono i seguenti: -----

1. Sottoscrizione del presente accordo. -----
2. Presentazione, entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, da parte della società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." dello studio specialistico di valutazione del vincolo apposto sul fabbricato della porcilaia. ---
3. Predisposizione della variante urbanistica allo strumento generale da parte dell'ufficio tecnico comunale entro 8 mesi dalla presentazione dello studio di cui al punto 2 del presente articolo (adozione). -----
4. Redazione del progetto definitivo per la pista ciclabile da parte dell'ufficio tecnico comunale entro 18 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo. -----

Articolo 5 - Condizione sospensiva e cauzione -----

Il presente atto ha validità ed efficacia fino al completo adempimento degli obblighi tutti assunti dalle parti; al riguardo si specifica quanto segue: -----

- a) Qualora la società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." non presenti entro i tempi stabiliti all'art.4 punto 2 lo studio per la valutazione del vincolo sul fabbricato della porcilaia la validità del presente atto si intende decaduta di fatto e di diritto; -----
- b) in caso di mancato perfezionamento, da parte del Consiglio Comunale competente, delle variazioni urbanistiche di cui al precedente art.4.3, il presente atto si intende decaduto di fatto e di diritto; -----
- c) all'atto della stipulazione del presente accordo, la parte privata fornisce al Comune, a garanzia delle obbligazioni assunte, cauzione mediante polizza di fideiussione assicurativa pari ad Euro 150.000,00 (centocinquantamila) polizza n. 720950532 emessa da Allianz Lloyd Adriatico Agenzia di Pi-

stoia. -----
d) Qualora, ad ultimazione lavori, l'Amministrazione rilevi, mediante verifica dell'ufficio tecnico, una non regolare esecuzione delle opere relative al parcheggio pubblico e alla pista ciclabile (fuori e dentro comparto) potrà procedere all'escussione della fideiussione, per la quota parte corrispondente al costo, quantificato dall'ufficio tecnico stesso, delle opere difformi alla regolare esecuzione. -----
e) Qualora su prima richiesta dell'amministrazione per la liquidazione dei pagamenti per la monetizzazione extra standard di cui all'art.3.2, la società "IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI S.R.L." non provveda per tempo l'amministrazione si riserva di escutere la quota parte di fidejussione senza ulteriore avviso. -----

----- * -----
I componenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere. -----

----- * -----
E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto da persona di mia fiducia su otto pagine e parte della nona di tre fogli è stato, da me notaio, letto ai componenti i quali, in segno di approvazione, con me notaio lo hanno sottoscritto alle ore dodici e minuti trenta. -----