

-----Repertorio n. 48.558/17.496  
-----ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO-----  
-----PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO C.6.2-----  
-----A MONTICELLI TERME IN LOCALITA' DARDANELLI-----  
-----Legge 28 gennaio 1977 n. 10-----  
-----= = =-----

Il sottoscritto:-----

BORRINI ing. ITALO, ~~via Basse n. 5, Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme, Parma, 43015~~

domiciliato, per la carica, a Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto, di:-----

"TERME DI MONTICELLI - SOCIETA' PER AZIONI", con sede a Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5, capitale sociale Euro 1.200.000 interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma e codice fiscale 00160230348, a quanto oltre autorizzato con delibera del Consiglio stesso in data 4 ottobre 2021, il cui verbale, in estratto certificato conforme all'originale dal Notaio M.P. Salsi in data odierna rep. n. 48.557, si allega al presente atto sotto la lettera "A" (nel seguito indicata anche come "Concessionario/Soggetto Attuatore");-----

-----PREMETTE-----

- che, con atto ricevuto dal Notaio M.P. Salsi in data 15 dicembre 2017 rep. n. 45.129/15.612, registrato a Parma il 2 gennaio 2018 al n. 10 ed ivi trascritto a Parma in pari data al n. 90 reg. part., è stato sottoscritto un accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 tra il Comune di Montechiarugolo, "UTIA Immobiliare s.r.l." e "Terme di Monticelli S.p.A." nell'ambito del quale il Comune si è obbligato, a fronte di una serie di condizioni, a presentare al Consiglio Comunale una variante al PSC-POC-RUE che prevedesse, oltre ad altre variazioni, la riclassificazione di una superficie territoriale di circa mq. 18.670 (diciottomilaseicentasettanta) di proprietà delle "Terme di Monticelli S.p.A." posta su via Montepelato Nord in prossimità alla frazione Dardanelli come zona residenziale di nuovo impianto da attuare tramite Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio (P.I.U.E.);-----

- che, in attuazione dell'accordo di cui sopra in data 27 giugno 2018 il Consiglio Comunale del Comune di Montechiarugolo, con delibera n. 24, ha approvato una variante di PSC-POC-RUE avente tra gli altri i contenuti di cui sopra;-----

- che, in particolare, tale variante ha provveduto a riclassificare un comparto di forma irregolare posto nel Comune di Monticelli Terme come "Zona residenziale di nuovo impianto C.6.2 soggetta a Progetto di Inquadramento Urbanistico-edilizio" con attuazione regolata dai disposti dell'art. 60 bis delle NTA del RUE;-----

- che tale comparto è distinto al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio 6, mappali 33 (in parte), 362 (in parte), 367;-----

- che parte di detta area dovrà essere destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legislazione vigente;-----

- che, in attuazione dei disposti normativi sopracitati, è stato depositato, ed approvato dalla Giunta Comunale, il Progetto di Inquadramento Urbanistico-edilizio corredato da un progetto di massima delle opere di urbanizzazione comprensivo delle strade e delle opere in rete.-----

-----Tutto ciò premesso-----  
il Concessionario unico, sottoscrittore del presente atto, si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa e meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dal Concessionario stesso accettati senza alcuna riserva.-----

**Art. 1 - Descrizione dell'intervento-----**

In base al Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio approvato dalla G.C. in data 20 settembre 2021 con delibera n. 100, la zonizzazione del comparto risulta suddivisa nel seguente modo:-----

a) superficie territoriale	mq. 18.670,10-----
b) superficie fondiaria	mq. 14.654,15-----
c) superficie verde pubblico	mq. 285,57-----
d) superficie parcheggi pubblici	mq. 374,00-----
e) superficie viabilità	mq. 3.356,38.-----

Per la descrizione delle caratteristiche tipologiche è fatto specifico riferimento agli elaborati di progetto.-----

**Art. 2 - Aree per opere di urbanizzazione - norme generali----**

In osservanza ai disposti della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977 nonché delle norme regionali inerenti, il Concessionario si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo le aree per le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto nelle quantità riportate alle lettere c), d), e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo di mq. 4.015,95 (quattromilaquindici virgola novantacinque).-----

-----  
Dette aree saranno trasferite al Comune entro 3 (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.-----

-----  
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 Concessionario, 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 Concessionario, compresi gli atti catastali in merito e gli eventuali adeguamenti dei frazionamenti eseguiti. L'intervenuta cessione volontaria di queste aree varrà come interruzione della procedura espropriativa eventualmente avviata dal Comune di Montechiarugolo.-

**Art. 3 - Oneri ed opere di urbanizzazione-----**

Il Concessionario si obbliga altresì:-----

A) a realizzare a propria cura e spese, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, le opere di urbanizzazione primaria, compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire un programma cronologico di esecuzione che verrà allegato al progetto esecutivo delle opere stesse.-----

B) Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto sono:-----

- 1) le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;-----
- 2) le fognature;-----
- 3) il sistema di distribuzione dell'acqua;-----
- 4) il sistema di distribuzione dell'energia elettrica;-----
- 5) la pubblica illuminazione.-----

C) Il Concessionario 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'art. 106 del d. Lgs. 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'art. 161 del d. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, di importo pari ad Euro 198.765,71 (centonovantottomilasettecentosessantacinque e settantuno centesimi).-----

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'art. 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 al punto A) del presente articolo. Tali percentuali saranno commisurate al valore delle opere di urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali. Verrà comunque mantenuta una percentuale pari al 20 (venti) per cento del contratto 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 di cui al punto A) del presente articolo.-----

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.-----

D) In ottemperanza a quanto previsto all'art. 3, comma 8, dell'accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 stipulato in data 15 dicembre 2017, sopra richiamato, gli scomputi agli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'atto del rilascio dei PdC relativi agli interventi privati, fatte salve le rateizzazioni previste, saranno equivalenti a quelli previsti per il comparto "B7 Utia Immobiliare" e quindi del 100 (cento) per cento per le "U1" e del 32 (trentadue) per cento per le "U2".-

**Art. 4 - Verifiche in corso d'opera e collaudi/Cessioni aree--**

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, i 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 3 (tre) 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. 3, lettera B), 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.-----

**Art. 5 - Rilascio dei Permessi di Costruire/Segnalazione di conformità edilizia ed agibilità-----**

**a) Permessi di Costruire-----**

Il rilascio dei Permessi di Costruire inerenti l'edificazione dei lotti, è subordinato alla presentazione di una dichiarazione del collaudatore che attesti la funzionalità delle opere di urbanizzazione, intesa come la presenza di una viabilità di accesso anche provvisoria e delle principali reti di urbanizzazione.-----

Inoltre, le opere di cui ai punti 2) 3) 4) e 5), lettera B), del precedente art. 3, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (E.N.E.L., Aziende Municipalizzate, Consorzi ecc.) come risultanti da pareri preliminari e/o di conferenza dei servizi, allegati ai relativi progetti esecutivi e approvati a fine lavori, ove necessario, dagli Enti stessi.-----

**b) Conformità edilizia certificata ed agibilità-----**

Resta inteso che sarà possibile, per il Concessionario, inoltre la segnalazione di conformità edilizia certificata e agibilità per i singoli edifici, a condizione che risultino ultimate le opere di urbanizzazione primaria (anche per stralci funzionali), a garanzia dell'accessibilità e fruibilità del lotto stesso, e che per le stesse sia stato rilasciato il relativo certificato di buona esecuzione da parte del Collaudatore.-----

**Art. 6 - Escussione della fideiussione-----**

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:-----

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo permesso di costruire; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato appli-

cando i prezzi unitari desunti dal prezziario 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 collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).-----

c) in ottemperanza di qualsiasi altro obbligo regolamentato dal presente atto d'obbligo.-----

**Art. 7 - Alienazione, trasferimenti, registrazioni e trascrizioni**-----

Il Concessionario potrà trasferire agli aventi titolo, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del P.I.I., i patti e obblighi del presente atto d'obbligo, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione, come verificato dal Direttore dei lavori e dal Collaudatore, sottoposte alla diretta esecuzione del Concessionario e, quindi, ai relativi patti, lo stesso, firmatario del presente atto d'obbligo, verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune. 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 Concessionario, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi. Il Concessionario autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Direttore da ogni responsabilità.-----

**Art. 8 - Durata di validità del P.I.I./Atto d'obbligo urbanistica**-----

Il P.I.I. ha validità anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente atto.-----

Il presente atto d'obbligo dovrà essere sottoscritto entro 90 (novanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione da parte della G.C. del P.I.I.-----

**Art. 9 - Controversie e sanzioni**-----

Per quanto non contemplato nel presente atto d'obbligo, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al PSC-POC-RUE o altro strumento urbanistico vigente nel Comune di Montechiarugolo all'atto della sottoscrizione. Per la risoluzione delle controversie il Foro competente sarà quello di Parma.-----

Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di Legge.-----

Potrà altresì essere applicata dal Comune una penale pari allo 0,10 (dieci centesimi) per cento del valore delle opere della

violazione.-----

Agli effetti del presente atto d'obbligo il Concessionario elegge il proprio domicilio presso il Comune di Montechiarugolo, in località Monticelli Terme, via Basse n. 25.-----

**Art. 10 - Spese**-----

Le spese relative al presente atto sono a carico del Concessionario.-----

Il sottoscritto autorizza il Notaio autenticante 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 dell'ufficio.-----

F.to Italo Borrini-----

Repertorio n. 48.558

Raccolta n. 17.496

Certifico io sottoscritta dottoressa **MARIA PAOLA SALSI**, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, che il signor:-----

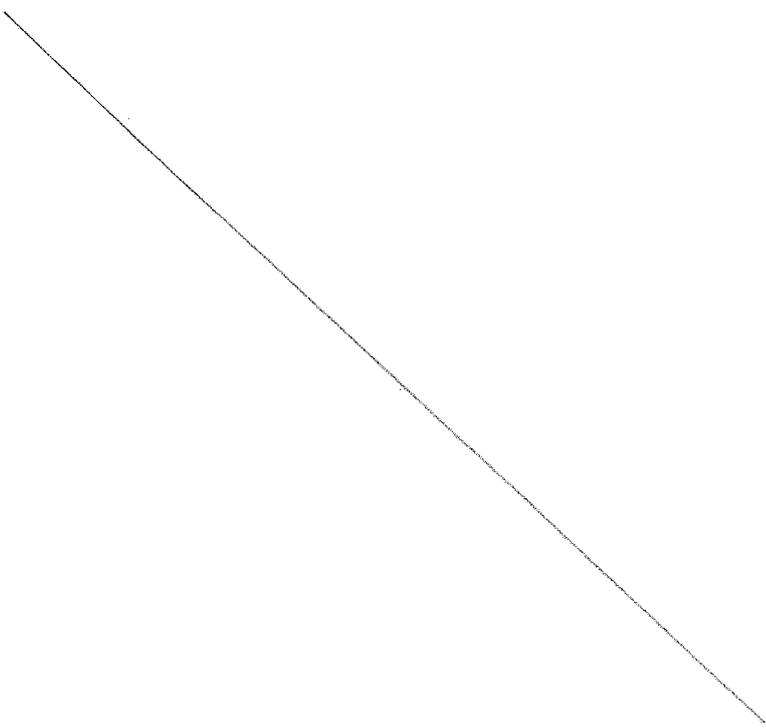
**BORRINI** ing. **ITALO**, ~~via Basse n. 5, Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme~~-----

domiciliato, per la carica, a Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5;-----

della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono certa, ha firmato a norma di legge, in calce e a margine, il suesteso atto alla mia presenza, previa lettura da me data-  
ne allo stesso, alle ore dieci.-----

Parma, borgo Giacomo Tommasini n. 20, sette ottobre duemila-  
ventuno-----

-----F.to Maria Paola Salsi-----



ALLEGATO "A" AL

N. 48.558 DI REP.

E AL N. 17.196 DI RACC.

Partita IVA: 00160230348

Codice fiscale: 00160230348



## VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Oggi 4 ottobre 2021 alle ore 14.30, si riunisce presso la sede sociale in Monticelli Terme, Via Basse n. 5, il Consiglio di Amministrazione della Terme di Monticelli Spa per discutere e deliberare sul seguente

## ORDINE DEL GIORNO

1) Approvazione e conferimento dei necessari poteri al presidente per sottoscrivere Atto Unilaterale d'Obbligo con il Comune di Montechiarugolo in riferimento al Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio P.I.U.E C.6.2 a Monticelli Terme in località Dardanelli.

2) Varie ed eventuali.

Assume la presidenza dell'assemblea, a norma di statuto, il Presidente del Consiglio di Amministrazione Ing. Italo Borrini, il quale constata e fa constatare la presenza di tutti i componenti in carica del Consiglio di Amministrazione, nonché dei tre membri effettivi del Collegio Sindacale.

Poiché nessuno degli intervenuti si oppone alla trattazione degli argomenti dall'Ordine del Giorno, pur in assenza di formale convocazione, l'Ing. Borrini dichiara l'assemblea validamente costituita in quanto totalitaria e chiama quindi a fungere da segretario l'Avv. Achille Borrini che accetta.

Prende la parola il Presidente ricordando che in data 15.12.2017 è stato sottoscritto l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra il Comune di Montechiarugolo, Terme di Monticelli Spa e la società Utia Immobiliare Srl nell'ambito del quale il Comune si impegnava a riclassificare una superficie territoriale di circa 18.670 mq di proprietà delle Terme di Monticelli posta su Via Montepelato Nord in prossimità alla frazione Dardanelli come zona residenziale di nuovo impianto da attuare tramite Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio (P:I:E:U.). Con successiva delibera del 27.06.2018 il Consiglio Comunale approvava la variante di PSC-POC-RUE con la quale riclassificava il comparto come "Zona residenziale di nuovo impianto C.6.2 soggetta a Progetto di Inquadramento Urbanistico-Edilizio" parte della quale destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria richieste dalla legislazione vigente.

Il Presidente fa presente che Terme di Monticelli Spa è il concessionario unico in ordine alla esecuzione dell'intervento urbanistico sopra indicato ed è pertanto obbligato ad assumere tutte le determinazioni necessarie in ordine alla attuazione del medesimo sottoscrivendo all'uopo un formale e specifico atto unilaterale d'obbligo verso il Comune di Montechiarugolo.



Occorre quindi che il Consiglio conferisca al presidente ogni potere per la sottoscrizione dell'atto avanti a notaio, autorizzando ogni precisazione o aggiunta che fosse ritenuta necessaria in sede di perfezionamento dello stesso.

Il Consiglio dopo ampia discussione delibera all'unanimità di procedere alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo in favore del Comune di Montechiarugolo conferendo al Presidente tutti i poteri necessari per perfezionare tale atto senza che alcuno possa opporre carenza di poteri e con promessa di rato e valido.

Null'altro essendovi da discutere e deliberare sul secondo punto dell'ordine del giorno, il Presidente, previa stesura, lettura ed approvazione del presente verbale, scioglie la riunione alle ore 16,00.

IL PRESIDENTE

Ing. Italo Borrini

IL SEGRETARIO

Avv. Achille Bertini

Repertorio n. 48.557

Certifico io sottoscritta **dottorssa MARIA PAOLA SALSI**, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, che quanto sopra leggesi ho estratto dalle pagine nn. 34-35 del libro verbali Consiglio di Amministrazione di:

"**TERME DI MONTICELLI - SOCIETA' PER AZIONI**", con sede a Montechiarugolo, frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5, capitale sociale Euro 1.200.000 interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma e codice fiscale 00160230348;

libro regolarmente tenuto, vidimato e bollato, con l'avvertenza che le parti omesse non contrastano con quanto sopra riportato.

Parma, sette ottobre duemilaventuno.

Certificazione di conformità  
di copia redatta su supporto digitale  
a originale redatto su supporto analogico

(art. 22, d. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 - art. 68 ter,  
l. 26 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritta **dottoressa MARIA PAOLA SALSI**, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia, composta da nove facciate su cinque fogli e redatta su supporto digitale (e rilasciata in esenzione da imposta di bollo), è conforme al documento originale, redatto su supporto analogico, firmato a norma di legge.

Parma, ventuno ottobre duemilaventuno.

F.to digitalmente dal Notaio Maria Paola Salsi

***Registrato il giorno 18 ottobre 2021 al n. 19.400 dall'Agenzia delle Entrate di Parma.***

***Trascritto il giorno 18 ottobre 2021 al n. 17.339 reg. part. presso l'Agenzia del Territorio di Parma.***