

----- ACCORDO AI SENSI DELL'ARTICOLO 11 -----
----- DELLA LEGGE 07.08.1990 N 241 -----

----- * -----
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Questo giorno cinque aprile duemiladiciassette (5.4.2017). -
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: -----

PETRILLI EMANUELA, nata a Olbia (SS) il 1 novembre 1957,
domiciliata per la carica a Montechiarugolo (PR), Via Rivasi
n. 3, -----

che interviene per conto ed in legale rappresentanza del: --
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO con sede in Montechiarugolo (PR),
via Piazza Rivasi n. 3, Codice Fiscale 00232820340 -----
nella sua qualità di Responsabile del Settore Pianificazione
autorizzato con Verbale di Deliberazione della Giunta Comu-
nale del Comune di Montechiarugolo n. atto 43 anno 2017 -
seduta del 30 marzo 2017, che in copia redatta su supporto
informatico e conforme al documento originale firmato in
origine su supporto analogico, si allega al presente atto
sotto la lettera "A", incarico confermato con decreto sinda-
cale n.6 in data 30 marzo 2017, che in copia redatta su sup-
porto informatico e conforme al documento originale firmato
in origine su supporto analogico, si allega al presente atto
sotto la lettera "B"; -----

nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune"
CALEFFI EDOARDO, nato a Montevideo (Uruguay - EE) il 18 mag-
gio 1953, domiciliato a Montechiarugolo (PR), località
Monticelli Terme, Via Monte n. 9, -----
Codice Fiscale CLF DRD 53E18 Z613G; -----

nel seguito del presente atto indicato anche come "Propo-
nente", -----

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri
sono certo, i quali mediante questo atto -----

----- premesso -----

1) che il dott. Edoardo Caleffi, è proprietario di un terre-
no nel Comune di Montechiarugolo, in località Monticelli
Terme, identificato catastalmente ai mappali 22, 25, 81, 94,
95, 96, 97, 98, 99 del foglio 10 (Allegato "C"); -----

2) che il terreno di cui al sopraesteso punto 1 costituisce
corpo unico su cui insiste, alla particella 25, subalterni 4
e 5, un edificio residenziale a due piani; -----

3) che il R.U.E. - Regolamento Urbanistico-Edilizio del Co-
mune di Montechiarugolo classifica i terreni di cui sopra
tra le aree E10 "zona a verde privato di pertinenza dell'e-
dificato in territorio extraurbano", disciplinate dall'ar-
ticolo 118 delle N.T.A. dello stesso R.U.E. con i seguenti
parametri edilizi: -----

- VL = ml./ml. 0,50, S.U. max = 130% della S.U. preesistente alla data di adozione del P.R.G. previgente fino ad un massimo di 110 mq., aumentabile a 140 mq. in caso di recupero degli accessori; -----

- Ricavo della superficie utile in incremento prioritariamente entro i volumi esistenti in carenza dei quali potrà essere realizzata con ampliamento planivolumetrico non superiore a 70 mq. di S.U.; per edifici con S.U. attuale non superiore a 100 mq. È consentito un incremento massimo di 30,00 mq. di S.U. -----

4) che il Comune, al fine di recuperare il nucleo centrale della frazione di Monticelli Terme, aveva predisposto uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica denominato PP1-PP2-PP3, approvato con delibera C.C. n.145 del 8 maggio 1989 e successiva variante approvata con delibera di C.C. n.21 del 13 giugno 2000; -----

5) che, con delibera n. 52 del 26 luglio 2010, per introdurre una maggiore flessibilità nelle modalità di intervento del comparto PP1, il Comune ha approvato una variante al R.U.E. con cui ha individuato, in luogo del PP1 rimasto inattuato, tre sub-ambiti (B3.D, B3E, B3.F), soggetti a PIUE - Progetto di inquadramento Urbanistico Edilizio unitario; -

6) che le NTA del R.U.E., all'art. 4, definiscono il Progetto di inquadramento urbanistico-edilizio uno strumento "previsto per le aree inedificate comprese nel territorio urbanizzato o immediatamente limitrofe allo stesso (zone urbanistiche C6) direttamente servite dalla rete infrastrutturale esistente per le quali il R.U.E. individua le aree per il soddisfacimento degli standards e le opere di urbanizzazione mancanti e necessarie per la corretta realizzazione degli interventi. I privati attuatori sono tenuti alla presentazione di atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegnano alla esecuzione e cessione delle aree ed opere di urbanizzazione richieste. Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle zone urbanistiche C6 e relativa area normativa, da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto previa presentazione e approvazione di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio", sulla base delle prescrizioni contenute nella relativa norma di zona. Il progetto di inquadramento urbanistico-edilizio è altresì previsto per le aree edificate poste in punti strategici dei centri abitati (zone urbanistiche B8) in cui si rileva la necessità di attivare processi di riqualificazione, estesi sia alle strutture edilizie che al relativo intorno, finalizzati ad un miglioramento dell'immagine urbana. In tali ambiti gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle zone urbanistiche B8 e relativa area normativa, da attuarsi attraverso intervento edilizio diretto previa presentazione e approvazione di un "progetto di inquadramento urbanistico-edilizio", sulla base delle prescrizioni contenute nella relativa

norma di zona. Il rapporto di copertura deve essere osservato, secondo il valore stabilito per le diverse zone urbanistiche, negli interventi trasformativi"; -----

7) che, in data 30 ottobre 2010, il Consiglio Comunale di Montechiarugolo, con delibera n. 99/2010, ha approvato il Progetto di inquadramento Urbanistico Edilizio unitario denominato "B3.D-B3.E-B3.F" (in seguito anche solo "il Progetto"); -----

8) che il sub-ambito B3.E, tuttora rimasto non attuato, ricomprende due fabbricati, adibiti a funzioni residenziali e a bar ristorazione, identificati catastalmente al foglio 11, particella 664, subalterni 6 e 8 che risultano di proprietà della Edili Costruzioni Ristrutturazioni s.r.l., (CF 02180960797) con sede in Cutro (Kr) (in seguito, per comodità, anche solo "gli Immobili" o "le Unità immobiliari"); -

9) che il sub-ambito B3.E è disciplinato dall'art. 31 bis del R.U.E. del Comune che, quanto agli indici edilizi e ai parametri massimi, richiama quanto era stato approvato nel contesto del PPI nel 1998 (SUm_{max}= 805 mq, H_{max}=11,80 m; Usi: residenza, terziario, ricreativo, ricettivo, alberghiero); -

10) che in data 21 febbraio 2017 è pervenuta al Comune dal proponente una nota in cui, evidenziata la notevole estensione del lotto di proprietà, lo stesso rappresenta l'interesse ad una variante di RUE tale da consentire che un limitato e qualificato aumento di volumetria avvenga anche separatamente dagli edifici già esistenti, mantenendo praticamente inalterati gli indici di densità fondiaria, territoriale ed abitativa che caratterizzano la zona; -----

11) che sempre nella nota richiamata al p. 10 è stato prospettato, al fine di consentire al Comune la riqualificazione del centro urbano di Monticelli, della piazza e delle aree limitrofe come previsto nel PIUE richiamato al p.5, l'acquisto ed il successivo trasferimento a titolo gratuito al Comune di parte degli immobili ricompresi nel sub-ambito B3-E, lasciati in stato di forte degrado ed abbandono da parte dell'attuale proprietario (l'esatta individuazione di quanto verrà ceduto gratuitamente al Comune avverrà tramite frazionamento e conseguente accatastamento, che dovrà essere presentato prima della approvazione della variante urbanistica in Consiglio Comunale); -----

12) che tale proposta, in quanto accettata, può essere inquadrata nella tipologia dell'accordo ex art.11 L.241/90 che trova la propria giustificazione nella necessità della pubblica amministrazione di ricercare la collaborazione dei privati per poter assolvere al meglio i propri compiti istituzionali utilizzando lo strumento negoziale; -----

13) che durante il corso degli incontri tra le parti, finalizzati a raggiungere un accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge 07.08.1990 n 241, volto a definire le condizioni per la variante POC e RUE inerente la zona urbanistica in-

teressata dalla proprietà del proponente, coerente con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione per le aree E10, si è consolidato l'interesse dell'Amministrazione all'attuazione del suddetto sub-ambito B3.E in conformità al PIEU; 14) che è emerso che la cessione a titolo gratuito al Comune delle aree di cui al punto 9, all'interno del sub-ambito B3.E, agevolerebbe l'attuazione del comparto relativamente alla riqualificazione di piazza Fornia in Monticelli Terme, tenuto conto del considerevole risparmio di spesa derivante dalla mancata attivazione di procedura espropriativa, prodromica all'acquisizione degli immobili, che avrebbe dovuto essere esperita per l'intervento di riqualificazione della piazza stessa; -----
15) che il Comune e il Proponente hanno dato luogo ad approfondito confronto, nell'ambito di incontri convocati ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della legge 241/90 ed in una logica di amministrazione partecipata, in merito alla possibile concreta definizione del contenuto della proposta di cui ai sopraestesi punti 11) e 12); -----
16) che tale confronto porta ad individuare il modulo convenzionale dell'accordo quale strumento giuridico per l'individuazione del provvedimento richiesto dal proponente (variante) e le condizioni in presenza delle quali (acquisizione gratuita aree) il Comune è disposto a concederlo; -----
17) che è quindi intenzione del Comune da una parte e del Proponente dall'altra, disciplinare con il presente atto le condizioni e gli obblighi tutti a carico delle parti; -----
18) che sul presente accordo, da intendersi preparatorio di variante urbanistica al POC ed al RUE relativamente al terreno di proprietà del proponente ed identificato al p.1, si è espresso il Consiglio Comunale in data 30 marzo 2017 con provvedimento n. 43. -----
19) che l'accordo è stato successivamente approvato con atto di Giunta n. 43 anno 2017 seduta del 30 marzo 2017, dichiarato immediatamente eseguibile; -----

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

Art. 1 -----
Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'articolo 1362 del codice civile, la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente Accordo. -

Art.2 -----
Il Proponente con la sottoscrizione del presente Atto di Accordo si obbliga nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa, ad instaurare trattative nei confronti della società titolare degli immobili di cui al punto 8) delle premesse al fine di acquistare la piena proprietà sulle predette aree, libera da pesi o diritti di sorta. -----
Il Proponente, affinché il Comune attivi il procedimento di variante urbanistica di cui al successivo articolo mediante

l'adozione della stessa, presenterà al competente servizio Comunale quantomeno un contratto di compravendita, anche solo preliminare, degli Immobili individuati al p.8. Il contratto di cui sopra potrà prevedere che l'acquisto della proprietà a titolo definitivo possa venire condizionato all'entrata in vigore della variante urbanistica di cui al titolo successivo. Nel contratto dovrà essere posto l'obbligo, in capo al venditore, di consentire al proponente o suoi aventi causa l'accesso alle aree contigue e/o adiacenti rimaste in sua proprietà per procedere alla demolizione di immobili esistenti, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale, e comunque non oltre la porzione individuata con colore arancione nella planimetria allegata (All.ti F, F1), in cui è rappresentata la porzione di fabbricato che rimarrà di proprietà privata ma accessibile all'Amministrazione Comunale, al fine di poter procedere con la demolizione dello stesso. -----

Nel contratto dovrà essere altresì prevista la facoltà per proponente, o suoi incaricati, di accedere ai locali oggetto di compravendita ed a quelli adiacenti che rimarranno di proprietà privata, al fine di effettuare controlli statici ed ogni altra attività valutativa sullo stato dei luoghi. Il proponente produrrà prima dell'adozione della variante da parte del Comune, apposita relazione valutativa redatta da professionista abilitato, sulle condizioni statiche degli immobili da consegnare all'amministrazione comunale. -----

Il proponente indica quale proprio referente tecnico l'arch. Marco Contini, con studio in Torrechiara (Pr), via Martiri Bernini, 4 (iscritto all'Albo Architetti della Provincia) cui conferisce apposito incarico professionale avente ad oggetto anche la predisposizione degli elaborati necessari per l'avvio dell'iter di variante urbanistica. -----

L'incarico professionale di cui al sopraesteso comma dovrà prevedere la redazione di tutti gli elaborati necessari, ai sensi della vigente disciplina normativa e regolamentare, per la presentazione in Consiglio Comunale e la successiva adozione e approvazione di variante urbanistica ai vigenti P.O.C e R.U.E. del Comune di Montechiarugolo. -----

Art.3 -----

Il Comune, una volta ricevuto il contratto di cui al precedente articolo, attiverà entro 30 giorni il procedimento di variante urbanistica al R.U.E. e al POC, relativa al terreno di cui al punto 1 delle premesse, convocando il Consiglio Comunale per l'adozione della stessa. Tale variante al P.O.C. e al R.U.E., di natura normativa, sarà idonea a creare, all'interno del perimetro della proprietà del proponente, la possibilità di insediare una volumetria in discontinuità con quella esistente, previa cessione al Comune degli immobili acquistati dal proponente. La variante avrà i contenuti di cui alla scheda allegata sub lett.D, per le se-

guenti superfici di riferimento: -----
- superficie catastale lotto di proprietà -----

----- mq. 34.379 ----

- superficie territoriale zona E10 -----

----- mq. 29.500 ----

- superficie utile preesistente al 1994 (con riferimento ---
al titolo abilitativo rilasciato dal Comune) -----

----- mq. 597 -----

- superficie utile (Su) in incremento -----

----- mq. 298,5 -----

- superficie accessoria (Sa) in incremento -----

----- mq. 358,2 -----

La variante avrà altresì i contenuti di cui alla scheda al-
legata sub lett. C ed in particolare, l'area in questione,
avrà le limitazioni che qui si riportano integralmente: ----

- H max= 6,50 ml (misurata dalla quota dei terreni circo-
stanti, e in caso di dislivello la media delle stesse, alla
quota determinata dalla linea di intersezione tra il muro
perimetrale e l'intradosso del solaio di copertura); -----

- n. max dei piani realizzabili = 2 (sia che comprendano su-
perfici utili e/ o accessorie) -----

- Unità edilizie aggiuntive alle esistenti: n.1; -----

- obbligo di mantenimento della cortina arborea esistente
(riferita sia a quella su fronte stradale che a quella esi-
stente all'interno del lotto di proprietà); -----

- quota percentuale ammessa di accessori = 120% della super-
ficie utile -----

Il Comune si impegna altresì, esperita la necessaria istrut-
toria ed acquisiti i pareri, le autorizzazioni e i nulla
osta, effettuata altresì la fase di pubblicazione e contro-
deduzione alle eventuali osservazioni, ad approvare in Con-
siglio Comunale la sopra descritta variante non oltre il
termine di 4 (quattro) mesi decorrente dalla data di adozi-
one della variante da parte del Consiglio Comunale. La va-
riante adottata sarà portata in approvazione solo se stipu-
lato contratto definitivo di compravendita degli immobili di
cui al p.8, eventualmente sottoposto a condizione della de-
finitiva entrata in vigore della variante stessa, e solo
successivamente al frazionamento delle aree e della parte
di immobili da cedere gratuitamente al Comune, con indivi-
duazione specifica delle aree/immobili rimasti in proprietà
privata. -----

Dell'avvenuta approvazione in Consiglio della variante verrà
data formale comunicazione al proponente. Nel caso in cui si
rendessero necessari adeguamenti o modifiche al contenuto
della proposta di variante ovvero integrazioni o aggiunte su
aspetti non presi in considerazione, il Comune richiederà al

Proponente gli adeguamenti del caso. Ricorrendo tale ipotesi, il termine di cui al precedente comma per la conclusione del procedimento di variante verrà prorogato per il tempo strettamente necessario, e di ciò verrà data motivata comunicazione al proponente. Qualora gli adeguamenti, le modifiche e le integrazioni non vengano condivise dalle parti, il Proponente o il Comune potranno recedere dal presente accordo con preavviso di 15 giorni, da dare con comunicazione scritta inviata tramite raccomandata A.R. o Posta elettronica certificata. Per aspetti non presi in considerazione nel presente accordo, dovrà intervenire l'accordo delle parti. -

Art.4 -----

L'atto di trasferimento al Comune dell'area di cui sopra e degli immobili che su di essa insistono verrà stipulato a mezzo di atto pubblico di Notaio scelto dal Proponente. L'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere stipulato, successivamente alla pubblicazione per estratto sul BUREL dell'avviso di avvenuta approvazione della variante e decorsi i termini per proporre ricorso giurisdizionale da parte di terzi, entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla data di ricevimento, da parte del Proponente, della richiesta formulata in tal senso dal Comune mediante lettera raccomandata. -----

Gli Immobili insistenti sull'area ceduta dovranno essere trasferiti in proprietà al Comune liberi da persone e cose, immediatamente ed integralmente accessibili, liberi da ipoteche, servitù e qualsivoglia onere di carattere reale. ----
Le parti danno atto del fatto che la gratuità della cessione al Comune, di cui al presente articolo, non deriva da spirito di liberalità ed è determinata dalla natura e dalla finalità che il PIEU persegue nell'ambito dell'attuazione del sub-ambito B3.E. -----

Per quanto non esplicitamente pattuito si rinvia alla disciplina normativa in materia di vendita e di promessa di vendita. -----

Il proponente si impegna a non trasferire la proprietà e a non concedere l'uso a terzi dei beni che dovranno essere trasferiti al Comune. -----

Art.5 -----

Fatto salvo quanto previsto dalla vigente disciplina normativa, laddove il Proponente non adempia anche ad una soltanto delle obbligazioni assunte con il presente Accordo, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, avrà facoltà di adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento e, ove possibile, la condanna della parte inadempiente alla esecuzione, anche in forma specifica, delle obbligazioni medesime, fermo restando il diritto al risarcimento del danno ove sia provato che lo stesso si sia effettivamente determinato. -----

Il mancato rispetto delle tempistiche di cui all'art.3 da parte del Comune, tranne il caso in cui il mancato rispetto dipenda da circostanze non addebitabili al Comune, comporterà per il Proponente la facoltà, da esercitarsi per iscritto e previa diffida ad adempiere di almeno 15 giorni, di recedere da ogni obbligazione o obbligo derivante dal presente atto, facendo in ogni caso salvi ogni diritto o azione nei confronti del Comune. -----

Pur rimanendo in ogni caso ferme le competenze e le prerogative del Consiglio Comunale di Montechiarugolo in relazione alle deliberazioni di cui agli artt. 29 e 33 della L.R. 20/00 e successive modificazioni ed integrazioni, l'adozione e/o l'approvazione di una variante al R.U.E. difforme dai contenuti di cui all'art. 3 comporterà per il Proponente la facoltà, da esercitarsi per iscritto, di recedere da ogni obbligazione o obbligo derivante dal presente atto. -----
Qualora per sopravvenute e motivate ragioni di pubblico interesse il Comune non desse esecuzione al presente accordo, le parti si incontreranno per definire congiuntamente ed in via stragiudiziale la situazione venutasi a creare a fronte di aspettative disattese. -----

Art. 6 -----

I compensi, le spese, gli oneri, le competenze e gli onorari professionali per lo studio, elaborazione e redazione del presente atto, la sua registrazione e trascrizione ai sensi dell'art.2645 CC (a favore del COMUNE DI MONTECHIARUGOLO e a carico della sopracitata proprietà CALEFFI EDOARDO) conseguenti tutti sono a carico del proponente. All'uopo il Proponente chiede sin d'ora tutte le agevolazioni fiscali in materia. -----

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati: -----

- Allegato C: planimetria catastale con individuazione della attuale proprietà del proponente; -----
- Allegato D: scheda tecnico descrittiva relativa all'area di proprietà del Proponente a seguito della variante. -----
- Allegato E: scheda di variante strumenti urbanistici -----
- Allegato F e F1: planimetria con individuazione area in cessione ed aree in proprietà privata oggetto di demolizione a Monticelli -----

* -----

I comparenti 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 sette pagine e parte della ottava di due fogli è stato, da me notaio, letto ai comparenti i quali, in segno di approvazione, con me notaio lo hanno sottoscritto alle ore sedici e minuti quarantacinque. -----