

STUDIO ASSOCIATO DEI NOTAI  
Dr. GIOVANNI FONTANABONA  
Dr. STEFANO GARDELLI  
Dr. GIORGIO CHIARI  
Galleria Bassa dei Magnani, 7  
43100 PARMA - Tel. (0521) 287038/231242  
Cod. Fisc. e Part. IVA 00559210349

P.P. Edi Luontano COMUNE <sup>(6)</sup>

Repertorio n. 56.089

Raccolta n. 10.852

-----CONVENZIONE-----

-----Repubblica Italiana-----

Oggi ventiquattro dicembre millenovecentonovantadue-----

----- (24.12.1992) -----

in Montechiarugolo, Piazza Rivasi, 3, primo piano,-----

avanti a me dottor Giovanni Fontanabona,-----

notaio in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma, sen-----

za testimoni, avendo chi compare di cui oltre, di comune ac-----

cordo tra loro e con il mio assenso, dichiarato di rinunziar-----

vi,-----

-----sono presenti i signori:-----

- CARBONI GIANPIETRO, dipendente, nato a Montechiarugolo

(Parma) il giorno 16 luglio 1938, domiciliato, per la carica,

in Montechiarugolo (Parma) Piazza Rivasi n. 3,-----

il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in

rappresentanza - quale Sindaco - del COMUNE DI MONTECHIARUGO-----

IO, con sede in Montechiarugolo (Parma) Piazza Rivasi n. 3,

codice fiscale n. 00232820340, in appoggio ed in esecuzione

di deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 in data

16.6.1992 (cui si rinvia per le altre delibere ivi citate),

eseguibile, che, in copia conforme all'originale, si allega

al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte in-----

tegrante e sostanziale;-----

- COPETTI CLAUDIO, imprenditore,-----

Registrato a Parma

Il 8-1-1993

al N. 176

Mod. I

Esatte L. 102000

Trascritto a Parma

Il 15-1-1993

al N. 600 R. G.

al N. 519 R. P.

£. 168.000

RECESSIONE



nato a Montechiarugolo il 10 maggio 1961,-----
domiciliato, per la carica, presso la sede legale della so-
cietà di cui oltre, il quale interviene al presente atto non
in proprio, ma in rappresentanza - quale Presidente del Con-
siglio di Amministrazione della società "EDIL MONTANARI -
s.r.l." con sede in Parma, v.le Mentana, 5, con il capitale
di Lire 30.000.000 iscritta al n. 17.417 Registro Società
del Tribunale di Parma, codice fiscale e partita I.V.A. n.
01575930340 in appoggio ed in esecuzione di delibera del con-
siglio di Amministrazione della società che, per estratto no-
tarile, io notaio allego al presente atto sotto la lettera
"B".-----
Componenti, della cui identità personale io notaio sono cer-
to.-----
E con quest'atto fra le costituite Parti, in merito all'immo-
bile descritto in calce al presente atto (di proprietà della
società "EDIL MONTANARI - s.r.l.") si sottoscrive convenzione
ai sensi e ai fini quali risultano dalla predetta delibera-
zione comunale come sopra allegata al presente atto sotto la
lettera "A".-----
Per il testo ed il contenuto della convenzione, che è il te-
sto poi del presente atto, si fa riferimento alla bozza che,
esibitami dai Componenti, io notaio allego al presente atto
sotto la lettera "C" come parte integrante del presente atto
e che qui deve intendersi come integralmente riportata e tra-

scritta.-----
Le Parti dichiarano di ben conoscere il contenuto e il testo
come sopra allegato sotto la lettera "C" e quindi il contenu-
to dei numero sedici articoli di cui è composta.-----
Nel testo di detta convenzione si fa riferimento a svariati
allegati che, in realtà, costituiscono documentazione deposi-
tata nei competenti uffici comunali; al presente atto si al-
lega unicamente (oltre ai detti numero tre allegati già cita-
ti):-----
1) sotto la lettera "D": Tav. N. 14 - Norme tecniche di at-
tuazione;-----
2) sotto la lettera "E": TAV. N. 17 - Capitolato speciale
d'appalto;-----
3) sotto la lettera "F": Tav. 7/bis;-----
4) sotto la lettera "G": Tav. C1;-----
5) sotto la lettera "H": Tav. C2, allegati tutti, conformi
(come il lottizzante dichiara) a quanto depositato nei compe-
tenti uffici comunali.-----
<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE:</u>
In Comune di Montechiarugolo terreni censiti in catasto ter-
reni di Montechiarugolo al foglio 7 mappali:-----
17 di mq. 16.760-----
119 di mq. 1.200-----
135 di mq. 475-----
149 di mq. 40-----



per un totale di mq. 18.475, il tutto confinante con Bertolletti Anna, via Ponticelle, Rio Arianazzo, Prebenda Parrocchiale di Monticelli Terme.

Ad integrazione di quanto risulta nella bozza - testo di convenzione come sopra a questo atto la società in oggetto, "LOTTIZZANTE" si impegna, per sé ed aventi causa, a non costruire sul lotto di terreno di cui sopra nessun negozio di superficie di vendita superiore a mq. 400 (quattrocento) e si impegna ancora all'esecuzione di continuazione di viale Nenni fino a via Ponticelle con relativo semaforo, entro il termine del 30 giugno 1994 e alla realizzazione dei marciapiedi e viali pedonali in autobloccanti con relativo sottofondo in cemento.

Le spese del presente atto sotto a carico della società lottizzante.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me in tre pagine intere e fin qui della quarta di due fogli (più un foglio aggiunto per sottoscrizioni finali e postille) e da me letto ai Componenti, che lo hanno approvato e sottoscritto con me.

F.ti: Gianpietro Carboni,

-----Copetti Claudio,

-----Giovanni Fontanabona, notaio.



Allegato 'A'  
Rep. n. 56089/10852

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria prima convocazione seduta pubblica

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata EdilMontanari s.r.l.  
Approvazione ai sensi art. 25 L.R. 47/78.

L'anno millenovecento novantadue addi sedici  
del mese di giugno alle ore 20.30 nella Sala delle adunanze consiglieri.  
Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge 8 giugno 1990, n. 142 e dalla legge comunale e provinciale vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. All'appello risultano:

Presenti	Assenti		Presenti	Assenti
X		1) CARBONI GIANPIETRO	X	11) FRIGGERI FRANCESCO
X		2) ABBATI ROBERTO	X	12) MARTINI PAOLO
X		3) AMORETTI MANUELA		X 13) OMBELLINI ANGELO
X		4) BARBIERI UMBERTO	X	14) ORLANDINI LUIGI
X		5) BOLONDI RINO	X	15) GALIMBERTI PIETRO PESCAIOLO ANNA
X		6) BOLZONI FABRIZIO	X	16) PIAZZA MENTORE
X		7) BUSSOLATI OVIDIO	X	17) SCACCAGLIA MAURO
X		8) CASALINI ELIGIO	X	18) SCALVENZI ANGELO
X		9) COLLA GIORGIO	X	19) SONCINI ALFREDO
X		10) CONFORTI GIAN PAOLO	X	20) ZATTI MASSIMO
TOTALI			19	1

Assiste il Segretario Comunale Sig. Caleffi Dr. Antonio il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.





edianari

Svolge la relazione l'Assessore Soncini.

Il PIANO Particolareggiato su area di espansione direzionale è stato presentato dalla ditta Edilmontanari srl in data 29/12/1990 e con successiva domanda n. 8608 del 10/8/1991 riproposto secondo le indicazioni avanzate dalla Giunta Municipale. Il progetto di Piano è stato sottoposto a regolare pubblicazione senza osservazioni e corredato dai prescritti pareri di cui all'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modificazioni ed inviato in copia alla Regione e Provincia, in sede di deposito, ai sensi art. 3 L.R. 46/88, in quanto ricompreso in ambito ambientale di cui alla L. 431/1985. La C.E.I. ha espresso il proprio parere favorevole nella seduta del 22 novembre 1991, condizionato a diverse modifiche di impostazione planivolumetrica, come evidenziato dal verbale della seduta stessa. Dette variazioni sono state recepite e fatte proprie dalla Ditta proponente la quale ha prodotto una nuova serie delle tavole più significative con l'integrazione "BIS" a cui occorre fare esclusivo riferimento per l'impostazione urbanistica planivolumetrica, nonché urbanizzazione dell'area (tavv. 7 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13). Con delibera della Giunta Municipale n. 844 del 23/12/1991 è stata concessa autorizzazione di cui alla L. 1497/1939 in applicazione art. 1 L. 431/1985, quindi inviata alla soprintendenza ai Beni Ambientali di Bologna. Questi con propria nota n. 4925 del 15/5 u.s. ha ritenuto che non sussistono gli estremi per l'annullamento della autorizzazione di cui alla citata delibera, suggerendo alcune prescrizioni relativamente ai prospetti e finiture esterne degli edifici e alla sistemazione del verde, che possono essere fatte proprie dall'Amministrazione e inserite nella convenzione da stipularsi per l'osservanza da parte della Ditta esecutrice. Le disposizioni urbanistiche normative e progettuali del Piano vanno puntualizzate, integrate e modificate come segue:

a) è prevista la cessione integrale dell'area destinata a verde pubblico dalla tavola di P.R.G. (n. 6.2) per mq. 4.675, superiore a quanto richiesto dall'art. 25 delle Norme Tecniche di attuazione. (22 mq./100 mc. teorici) con possibilità di eventuali monetizzazioni per eventuali mancanze in sede di frazionamento con indicazione superficie reale, considerato la non esatta delimitazione del confine con il Rio Arianazzo;

b) come suggerito del Consiglio di Frazione, è accoglibile, la riduzione del viale pedonale, che dovrà comunque mantenere le caratteristiche del Viale Calestani (con 1 sola fila di piante verso strada e larghezza complessiva di circa 3,00/3,50 come per l'area destinata a opera parrocchiale, quando sarà eseguita) sino al Rio Arianazzo, con relativo allargamento del ponte, e residuo allargamento della sede stradale (fino a 5,00 mt. previsti in P.R.G.) di Via Ponticelle sino alla misura di raccordo prospiciente Viale Calestani;

c) la particolare situazione dell'incrocio fra la nuova strada di lottizzazione, in continuazione di Viale Di Vittorio con Via Ponticelle è da ritenersi potenzialmente pericoloso, per cui la Ditta Edilmontanari srl deve procedere alla installazione di un impianto semaforico, con spese a suo carico, per una razionalizzazione del traffico; questi dovrà essere eseguito in modo da dare la priorità di percorrenza alla direzione Viale Di Vittorio - nuova Strada di lottizzazione; il relativo progetto dovrà essere nel progetto delle opere di urbanizzazione.

d) nel caso di una o due suddivisioni sull'edificio commerciale, con altezza prevista di mt. 3,00 interna netta, questa potrebbe essere ammessa di mt. 3,50/4,00, in considerazione dell'ampia superficie, riducendo la stessa al fine di mantenere la cubatura massima ammissibile di mc. 1.847. La stessa altezza interna netta può essere prevista per un'unica costruzione. La suddetta soluzione dovrà comunque essere oggetto di preventiva autorizzazione ed approvazione nelle forme di legge.

Le sottospecificate opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite ed integrate come segue:

- a) continuazione tubazione acquedotto  $\varnothing$  125 sino a Via Ponticelle con innesto sulla tubazione esistente e quindi anello fra questa e Via Montepelato Nord; per anello gas-metano secondo le indicazioni AMPS.
- b) sulla strada principale l'illuminazione dovrà essere del tutto uguale a quella esistente sul Viale realizzato a Nord, mentre nella strada di penetrazione potranno essere posti in opera lampioni tipo "Riccione/Cervia" della Fidenza Vetraria;
- c) dovranno essere posti in opera almeno n. 3 idranti per VV.FF (albergo, negozi ed incrocio Via Ponticelle);
- d) per quanto riguarda le opere di attrezzatura del verde (12 mq/100 mc) le stesse dovranno essere previste nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da presentarsi per l'ottenimento della concessione edilizia di cui all'art. 9 della Legge 10/1977.

all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano si riportano le indicazioni espresse dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali con sua nota n. 4925 del 15/5/1992 fatta propria da questa Amministrazione.

Le norme tecniche di attuazione vengono modificate e acquistano la seguente nuova formulazione:

- Norme Tecniche di Attuazione - all. 14 -

art. 6 - punto d - la proiezione sul piano orizzontale della superficie utile degli edifici dovrà essere ricompresa all'interno dell'area coperta come indicato nella tavola di esemplificazione planivolumetrica, il parziale sconfinamento potrà essere ammesso purché non siano alterati gli allineamenti sui fronti strada principali prescritti e le distanze minime dai confini e dai fabbricati. Gli eventuali piccoli spostamenti dovranno comunque avvenire nel rispetto della distanza minima fissata dalle norme nonché dell'indice di visuale libera.

Le destinazioni d'uso ammesse con l'edificazione sono quelle fissate percentualmente con le Norme di Attuazione del P.R.G. richiamate e fissate nell'allegata tavola;

- punto g - " All'interno di ogni singola unità di intervento non potranno essere superati gli indici previsti dalla tabella allegata alla tav. 7 bis, fatte salve le modificazioni di cui al punto h) successivo";



Art. 7 - Salvaguardia Ambientale  
All'interno di ogni lotto di intervento dovranno essere poste alberature e verde per almeno 0,3 mq/mq di S.U..  
Nell'area a verde pubblico a est sul confine con il Rio Arianazzo, la dotazione di zona alberata dovrà assicurare la copertura dell'intera area posta tra quella d'intervento ed il confine, attraverso una cortina alberata d'alto fusto.  
Le prescrizioni di cui al comma precedente agiscono oltre i vincoli assoluti e relativi di cui alla L. 47/1978 e Legge 431/1985 dai quali il comparto d'intervento risulta interessato, essendo posto ad una distanza inferiore a 150 mt.  
I prospetti dei vari corpi di fabbrica devono avere maggiore uniformità sia nelle linee architettoniche che nei materiali ed attenersi alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale (copertura a falde in coppi, uso del mattone a faccia vista e dell'intonaco nelle tonalità delle terre, infissi a scuri o persiane in legno, etc.).  
Particolarmente curata deve essere la sistemazione del verde circostante, con piantumazione di alberi nelle essenze tipiche del luogo onde creare delle cortine arboree intorno al complesso.

All'unanimità dei voti espressi in forma palese;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'ass. Soncini;

Preso atto dell'esito della votazione;

Visto l'art. 25 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed in particolare i commi 5° e 6°;

Visto l'art. 32 della legge 8 giugno 1990, n. 142;

Ritenuto opportuno fare proprie le proposte dell'Ufficio Tecnico e della commissione edilizia integrata;

Visti gli allegati pareri ed attestazioni prescritti dalla legge 8 giugno 1990, n. 142;

#### DELIBERA

- di approvare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Edilmontanari in Monticelli Terme su area di espansione direzionale, presentato dalla ditta Edilmontanari, costituito dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI GRAFICI

Planimetria catastale e planimetria stralcio di P.R.G. e elenco catastale (All. 2-3)  
Rilievo stato attuale (all. 4)  
Sistemazione piano terra-azzonamento (All. 7 Bis)  
Planivolumetrico (All. 7 bis)  
Impianto del verde (All. 7 bis)  
Quote altimetriche (All. 4)  
Schemi tipologici (All. 8)  
Schema rete fognature (All. 13 bis)  
Distribuzione energia elettrica e illuminazione pubblica (All. 10 Bis - 11 bis)  
Particolari costruttivi opere di urbanizzazione (All. 19)

#### ELABORATI DESCRITTIVI

- 1) Relazione illustrativa (All. 15)
- 2) Previsione spese (All. 15)
- 3) Norme tecniche di attuazione (All. 14)
- 4) Relazione geologica (All. 16)
- 5) Proposta di convenzione (All. 1)
- 6) Altimetria strada di lottizzazione (All. 18)

- di dare atto che le disposizioni urbanistiche normative e progettuali del Piano vanno puntualizzate, integrate e modificate come segue:





a) è prevista la cessione integrale dell'area destinata a verde pubblico dalla tavola di P.R.G. (n. 6.2) per mq. 4.675, superiore a quanto richiesto dall'art. 25 delle Norme Tecniche di attuazione. (22 mq./100 mc. teorici) con possibilità di eventuali monetizzazioni per eventuali mancanze in sede di frazionamento con indicazione superficie reale, considerato la non esatta delimitazione del confine con il Rio Arianazzo;

b) come suggerito del Consiglio di Frazione, è accoglibile, la riduzione del viale pedonale, che dovrà comunque mantenere le caratteristiche del Viale Calestani (con 1 sola fila di piante verso strada e larghezza complessiva di circa 3,00/3,50 come per l'area destinata a opera parrocchiale, quando sarà eseguita) sino al Rio Arianazzo, con relativo allargamento del ponte, e residuo allargamento della sede stradale (fino a 5,00 mt. previsti in P.R.G.) di Via Ponticelle sino alla misura di raccordo prospiciente Viale Calestani;

c) la particolare situazione dell'incrocio fra la nuova strada di lottizzazione, in continuazione di Viale Di Vittorio con Via Ponticelle è da ritenersi potenzialmente pericoloso, per cui la Ditta Edilmontanari srl deve procedere alla installazione di un impianto semaforico, con spese a suo carico, per una razionalizzazione del traffico; questi dovrà essere eseguito in modo da dare la priorità di percorrenza alla direzione Viale Di Vittorio - nuova Strada di lottizzazione; il relativo progetto dovrà essere nel progetto delle opere di urbanizzazione.

d) nel caso di una o due suddivisioni sull'edificio commerciale, con altezza prevista di mt. 3,00 interna netta, questa potrebbe essere ammessa di mt. 3,50/4,00, in considerazione dell'ampia superficie, riducendo la stessa al fine di mantenere la cubatura massima ammissibile di mc. 1.847. La stessa altezza interna netta può essere prevista per un'unica costruzione. La suddetta soluzione dovrà comunque essere oggetto di preventiva autorizzazione ed approvazione nelle forme di legge.

Le sottospecificate opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite ed integrate come segue:

a) continuazione tubazione acquedotto 0 125 sino a Via Ponticelle con innesto sulla tubazione esistente e quindi anello fra questa e Via Montepelato Nord; per anello gas-metano secondo le indicazioni AMPS.

b) sulla strada principale l'illuminazione dovrà essere del tutto uguale a quella esistente sul Viale realizzato a Nord, mentre nella strada di penetrazione potranno essere posti in opera lampioni tipo "Riccione/Cervia" della Fidenza Vetraria;

c) dovranno essere posti in opera almeno n. 3 idranti per VV.FF (albergo, negozi ed incrocio Via Ponticelle);

d) per quanto riguarda le opere di attrezzatura del verde (12 mq/100 mc) le stesse dovranno essere previste nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria da presentarsi per l'ottenimento della concessione edilizia di cui all'art. 9 della Legge 10/1977.

Le seguenti norme tecniche di attuazione vengono modificate e acquistano la seguente nuova formulazione:  
- Norme Tecniche di Attuazione - all. 14 -

art. 6 - punto d - la proiezione sul piano orizzontale della superficie utile degli edifici dovrà essere ricompresa all'interno dell'area coperta come indicato nella tavola di esemplificazione planivolumetrica, il parziale sconfinamento potrà essere ammesso purché non siano alterati gli allineamenti sui fronti strada principali prescritti e le distanze minime dai confini e dai fabbricati. Gli eventuali piccoli spostamenti dovranno comunque avvenire nel rispetto della distanza minima fissata dalle norme nonché dell'indice di visuale libera.

Le destinazioni d'uso ammesse con l'edificazione sono quelle fissate percentualmente con le Norme di Attuazione del P.R.G. richiamate e fissate nell'allegata tavola;

- punto g - " All'interno di ogni singola unità di intervento non potranno essere superati gli indici previsti dalla tabella allegata alla tav. 7 bis, fatte salve le modificazioni di cui al punto h) successivo";

Art. 7 - Salvaguardia Ambientale

All'interno di ogni lotto di intervento dovranno essere poste alberature e verde per almeno 0,3 mq/mq di S.U..

Nell'area a verde pubblico a est sul confine con il Rio Arianazzo, la dotazione di zona alberata dovrà assicurare la copertura dell'intera area posta tra quella d'intervento ed il confine, attraverso una cortina alberata d'alto fusto.

Le prescrizioni di cui al comma precedente agiscono oltre i vincoli assoluti e relativi di cui alla L. 47/1978 e Legge 431/1985 dai quali il comparto d'intervento risulta interessato, essendo posto ad una distanza inferiore a 150 mt.

I prospetti dei vari corpi di fabbrica devono avere maggiore uniformità sia nelle linee architettoniche che nei materiali ed attenersi alle caratteristiche dell'edilizia tradizionale (copertura a falde in coppi, uso del mattone a faccia vista e dell'intonaco nelle tonalità delle terre, infissi a scuri o persiane in legno, etc.).

Particolarmente curata deve essere la sistemazione del verde circostante, con piantumazione di alberi nelle essenze tipiche del luogo onde creare delle cortine arboree intorno al complesso.



di trasmettere, per conoscenza, copia del presente atto alla Provincia e alla Regione - Sez. Urbanistica - ai sensi dell'art. 3 - 4° comma della L.R. 46/1988;

La presente deliberazione viene inviata al Comitato Regionale di Controllo per il preventivo controllo di legittimità ai sensi del 1° comma dell'art. 45 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

Comune di Montanari (Parma) ALLEGATO A DELIBERAZIONE N. 62 DEL 16.6.1992

Consiglio Comunale  
DELIBERAZIONE XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Giunta Municipale

Piano Particolareggiato di  
iniziativa privata Edil Montanari s.r.l. Approvazione ai sensi  
art. 25 L.R. 47/78

Vista la circolare del Ministero dell'Interno n. 15900/1 capo XIII del 15/10/90;  
In ordine alla proposta di atto deliberativo sopra specificato vengono espressi i seguenti pareri ed attestazioni ai sensi della L. 8/6/1990 N. 142:

RESPONSABILE DI SERVIZIO: Ai sensi del 1° comma dell'art. 53 in ordine alla regolarità tecnico-~~amministrativa~~ si esprime parere:

Parere favorevole, per quanto di carattere con le precedenti  
in quanto col medesimo nella delibera n. 14/6/1992 e  
precedenti nel merito.

FIRMA  
[Firma]

RAGIONIERE COMUNALE: Ai sensi del 1° comma dell'art. 53 in ordine alla regolarità contabile si dichiara:

- Parere favorevole con imputazione sul Cap. \_\_\_\_\_
- L'atto non ha rilevanza contabile
- Parere sfavorevole poiché \_\_\_\_\_

FIRMA

FIRMA

FIRMA

RAGIONIERE COMUNALE: Ai sensi del 5° comma dell'art. 53 si attesta che:

- l'atto non comporta impegno di spesa e non occorre quindi copertura finanziaria
- l'atto comporta impegno di spesa in ordine al quale esiste copertura finanziaria e con imputazione sul cap. \_\_\_\_\_
- l'atto comporta impegno di spesa in ordine al quale non esista copertura finanziaria \_\_\_\_\_

FIRMA

FIRMA

FIRMA

SEGRETARIO COMUNALE: Sopra il profilo di legittimità e visti i pareri di cui sopra:

- ai sensi del 1° comma dell'art. 53 si esprime parere Favorevole
- ai sensi del 2° comma dell'art. 53 si esprime parere \_\_\_\_\_

FIRMA

FIRMA

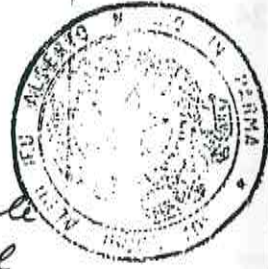
DATA 8/6/92







*effund.*



lettura ed approvazione del presente verbale  
che viene sottoscritto dal Presidente e dal  
Segretario

IL PRESIDENTE

(COPETTI CLAUDIO)

IL SEGRETARIO

(GARRETTI GIANNI)

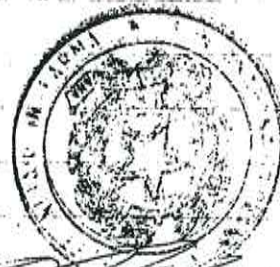
*[Handwritten signature of Claudio Copetti]*

*[Handwritten signature of Gianni Garretti]*

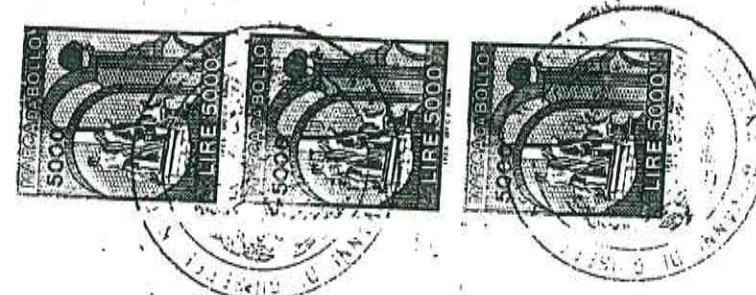
Repertorio n. 56.088

Certifico io sottoscritto dottor GIOVANNI FONTANABONA, notaio  
in Parma, iscritto al Collegio Notarile di Parma, che la pre-  
sente copia, redatta in un foglio è conforme all'originale  
delibera della "EDIL MONTANARI - s.r.l." con sede in Parma,  
viale Mentana, 5, iscritta al n. 17.4.17 Registro Società  
presso il Tribunale di Parma, delibera in data 15 dicembre  
1992, da me desunta alle pagine 24 e 25 dal libro Verbali del  
Consiglio di Amministrazione della società suindicata, libro  
numerato, bollato, vidimato a norma di legge e regolarmente  
tenuto.

MONTECHIARUGOLO, ventiquattro dicembre millenovecentonovan-  
tadue



*[Handwritten signature]*



Allegato "C"  
Rep. n. 56083/10852

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA  
SCHEMA DI CONVENZIONE

oggetto. Convenzione per intervento urbanistico preventivo di  
iniziativa del soggetto attuatore del Piano su area in zona di  
espansione direzionale posta in Montechiarugolo frazione  
Monticelli Terme in attuazione dello strumento urbanistico.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue il giorno \_\_\_\_\_ del mese di  
\_\_\_\_\_ in Montechiarugolo, nel palazzo Municipale posto in Piazza  
Rivasi n. 3, avanti di me, Dott.  
Notaio in \_\_\_\_\_

senza l'assistenza dei testimoni  
per espresse concorde rinunce fattavi col mio assenso dalla parti,  
aventi i requisiti di legge sono presenti i Signori:

A) CARBONI GIANPIETRO nato a Montechiarugolo il 16/7/1938  
residente per la carica in Montechiarugolo, Piazza Rivasi n. 3, il  
quale interviene per conto ed in legale rappresentanza del Comune  
di Montechiarugolo, nella sua qualità di Sindaco, autorizzato con  
deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del  
divenuta esecutiva ai sensi degli artt. 45, 46 e 47 della legge  
8/6/1991, n. 142, che in copia autentica si allega sotto la  
lettera "A"

B) COPETTI CLAUDIO nato a Montechiarugolo il 10 maggio 1961  
domiciliato in Monticelli Terme di Montechiarugolo - Via Cimarosa  
n. 2 - professione artigiano, comparenti delle cui identità  
personale io Notaio son personalmente certo, agenti in questo  
atto: quanto al Sig. Carboni Gianpietro nella sua qualità di  
Sindaco, come già detto, e quanto al Sig. Copetti Claudio nella  
sua qualità di Presidente della Società Edilmontanari S.r.l. con  
sede in Parma, viale Mentana n. 5 iscritta al N. \_\_\_\_\_ del registro  
Società presso il Tribunale di Parma, codice Fiscale 01575930340

P R E M E S S O

che il soggetto attuatore la Società "Edilmontanari" S.r.l. quale  
proprietario delle aree avanti descritte, conferma con il presente  
atto il volere procedere all'intervento urbanistico preventivo,  
con piano particolareggiato di iniziativa privata ai sensi delle  
norme statali e delle disposizioni legislative regionali contenute  
nella legge n. 47 del 7/12/1978, modificata dalla legge regionale  
29/3/1980, n. 23, che in proposito è stato presentato in Piano  
Particolareggiato in data 10/8/1991 prot. n. 8608 del Comune di  
Montechiarugolo, che è quello risultante dagli elaborati all'uopo  
prodotti, e che consistono in:

ELABORATI GRAFICI

Planimetria catastale e planimetria stralcio di P.R.G. e elenco  
catastale (All. 2-3)

Rilievo stato attuale (all. 4)

Sistemazione piano terra-azzonamento (All. 7 bis)

Planivolumetrico (all. 7 bis)

impianto del verde (All. 7 bis)

quote altimetriche (all. 4)

Schemi tipologici (all. 8)

Schema rete fognature (All. 13 bis)

Distribuzione energia elettrica e illuminazione pubblica (All. 10  
bis - 11 bis)

Particolari costruttivi opere di urbanizzazione (All. 19)

ELABORATI DESCRITTIVI



*[Handwritten signature]*



- 1) Relazione illustrativa (All. 15)
- 2) Previsione spese (All. 15)
- 3) Norme tecniche di attuazione (All. 14)
- 4) Relazione geologica (All. 16)
- 5) Proposta di convenzione (All. 1)
- 6) Altimetria strada di lottizzazione (All. 18)

Che il piano di iniziativa privata prima indicato è stato approvato dal Comune di Montechiarugolo con delibera del Consiglio Comunale n. 62 in data 16-6-1992 e divenuto esecutivo ai sensi degli artt. 45 e 46 della Legge 142/1990, e che lo schema di convenzione proposto ha il contenuto di cui agli artt. 25 e 22 della Legge Regionale 7/12/1978, n. 47, modificata dalla Legge Regionale 29/3/1980 n. 23.

Che il soggetto attuatore la Società "Edilmontanari" S.r.l. ha accettato le condizioni poste dal Comune per la stipulazione della convenzione, condizioni tutte ritenute conformi alle disposizioni vigenti ed agli interessi comunali:

Considerato che il previsto intervento riguarda area a destinazione direzionale secondo il P.R.G. vigente nel Comune, adottato con atto del Consiglio Comunale n. 51 in data 25/7/1983 e approvato dalla Regione Emilia Romagna con delibera n. 5429 del 29/9/1985, esecutiva a termine di legge, pubblicato sul B.U.R.E.R. n. 134 del 24/12/1985 e che l'area stessa è compresa nello Programma Pluriennale di Attuazione adottato ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 31/8/1989, ai sensi art. 6 della legge 25/3/1982 n. 94.

Tutto ciò premesso e ritenuto, si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1) Il soggetto attuatore del Piano in oggetto Società Edilmontanari S.r.l. a mezzo del suo rappresentante legale con il presente atto si obbliga a dare esecuzione al Piano Particolareggiato successivamente descritto e con le modalità pure in appresso indicate, in zona di espansione direzionale in Montechiarugolo, sull'area che garantisce di sua esclusiva proprietà censita al N.C.T. del Comune di Montechiarugolo: foglio 7 mappale 17 - 119 - 135 - 149 di mq. 18.475 complessivi.

Tale area è posta nella frazione di Monticelli Terme ad est del centro storico ed è delimitata a nord con ragioni Bertoletti Anna, a Sud con la Via Comunale Ponticelle, ad est il Rio Arianazzo, ad ovest Prebenda Parrocchiale di Monticelli Terme.

La suddetta area è pervenuta in proprietà alla Ditta Edilmontanari S.r.l. per acquisto dai Sigg. Baratta Bianca ved. Montanari e Montanari Maria in Carra avvenuto con atto del Notaio Dott. Aldo Guareschi in data 12/2/1987 n. 28797 10856: e dai Sigg Muggia Dott. Fabrizio e Muggia Paola, e della Soc. Edilmonte con atti rispettivamente n. 46379 e 46380 di repertorio in data 31/10/91 redatti dalla Dott.ssa Gabriella Carrara Verdi, Coadiutore del Dott. Aldo Guareschi.

ART. 2) Il soggetto attuatore Società Edilmontanari S.r.l. si obbliga ad eseguire direttamente le seguenti opere di urbanizzazione primaria previste dagli artt. 4 della legge n. 9/74 del 1964 e 31 della legge regionale n. 47 del 7/12/78, relativamente alla parte posta al diretto servizio dell'insediamento e precisamente:

- a) strade con relativi marciapiedi per mq. 3138
- b) spazi di sosta e parcheggi primari per mq. 2446;
- c) fognatura a servizio degli insediamenti civili e per raccolta delle acque stradali e nere;
- d) rete di distribuzione dell'acquedotto;

- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica con cabina elettrica se richiesta dall'ENEL;
- f) rete di distribuzione del gasdotto;
- g) rete di distribuzione telefonica per la sola canalizzazione sotterranea;
- h) impianto di illuminazione pubblica, sulle strade, sui parcheggi e nel verde pubblico;
- i) gli allacciamenti per quanto è necessario al diretto servizio dell'insediamento delle reti di acquedotto, gasdotto, elettrodotto, canalizzazione telefonica.

Le sopra indicate opere di urbanizzazione primaria sono attuate a spese dei proponenti l'insediamento secondo il progetto approvato dall'autorità comunale, secondo le indicazioni delle Ditte preposte (SIP - ENEL - AMPS).

Nell'esecuzione delle opere dovranno essere osservate le prescrizioni del capitolato speciale qui allegato sotto la lettera "B" della presente convenzione della quale è parte integrante e sostanziale.

si dà atto che nella planimetria qui allegata sotto la lettera "C1" sono indicate in tinta gialla le aree sulle quali vanno eseguite le opere di urbanizzazione.

Il soggetto attuatore stesso si impegna con il presente atto a cedere le aree predette ed indicate in tinta gialla sulla planimetria sopra richiamata, aree che andranno a contraddistinguersi catastalmente mediante tipo di frazionamento da redigersi prima dell'atto di cessione all'amministrazione comunale.

Il trasferimento avverrà dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione e dopo il collaudo delle stesse, che dovrà essere effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

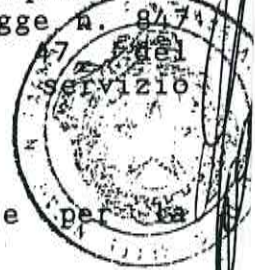
Contestualmente alla comunicazione della ultimazione dei lavori la Società Edilmontanari s.r.l. dovrà presentare alla Amministrazione ed al Collaudatore una planimetria dettagliata e quotata contenente tutte le indicazioni relative alle opere a rete sotterranee di UI (acqua, gas, fognatura, Enel, Sip). Tale planimetria, utilizzata dal Collaudatore, sarà allegata agli atti di collaudo ed acquisita dall'Ufficio tecnico del Comune per conoscenza e per gli adempimenti di competenza.

Con il trasferimento avverrà anche l'assunzione in carico delle aree e delle opere. Fino a tale momento la manutenzione delle opere ed ogni responsabilità saranno a carico dell'Impresa che sarà esonerata da tali oneri solo a partire dalla data di presa di consegna delle aree e dalle opere da parte del comune.

ART. 3) Alla depurazione delle acque di fognatura, secondo quanto prescritto dalla Legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e secondo le disposizioni regionali, provvederà direttamente il Comune di Montechiarugolo con i propri impianti di depurazione.

I contributi per la realizzazione di tali depuratori saranno versati unitamente alle quote di contributo per l'urbanizzazione secondaria di cui al successivo articolo.

ART. 4) Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria il soggetto attuatore cederà in proprietà al Comune le aree a verde attrezzato per complessivi mq. 4.765 aree indicate in tinta rossa sulla planimetria qui allegata sotto la lettera "C2". Tali aree andranno a contraddistinguersi catastalmente mediante tipo di frazionamento da redigersi prima dell'atto di cessione all'amministrazione comunale.



Edilmontanari S.r.l.  
 Carra  
 Notaio Aldo Guareschi

Edilmontanari S.r.l.  
 Carra  
 Notaio Aldo Guareschi





Il trasferimento a titolo gratuito di dette aree potrà avvenire congiuntamente a quello di cui al precedente art. 2 o anche in precedenza a richiesta del Comune.  
Per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie e una parte di primarie, non realizzate direttamente dal soggetto attuatore del Piano; sarà pagato il corrispettivo (ex art. 22 L.R. 47) in sede di rilascio delle concessioni edilizie ed in base alle tabelle regionali in vigore in quel momento.

ART. 5) L'edificazione dei fabbricati indicati nel tipo qui allegato sotto la lettera "D" sarà realizzata secondo i progetti per i quali il Comune rilascerà la concessione edilizia, sempreché detti progetti risultino conformi alle disposizioni urbanistico-edilizie vigenti nel Comune e siano ritenuti dal Comune approvabili anche sotto l'aspetto estetico, previo voto della Commissione Edilizia, con le prescrizioni riportate nella nota della Soprintendenza ai Beni Ambientali n. 4925 del 15/5/1992; I fabbricati potranno essere realizzati anche da persone diverse dal proprietario attuale dell'area, ma in questo caso i successori nella proprietà subentreranno negli obblighi derivanti dalla presente convenzione in quanto tali obblighi non siano stati già soddisfatti dai soggetti attuatori del Piano.  
Prima del rilascio delle concessioni edilizie predette i soggetti attuatori del Piano dovranno presentare il progetto delle opere di urbanizzazione primaria, per il quale, se rispondente a quanto in precedenza stabilito, alle prescrizioni del presente atto e del relativo disciplinare, verrà rilasciata concessione edilizia gratuita ai sensi dell'art. 9, 1 comma, lett.f) della legge 18/12/1977, n. 10.

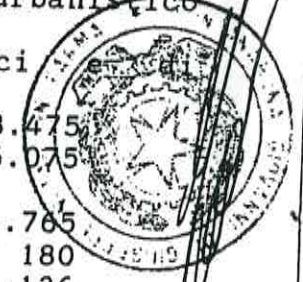
Sarà ancora dovuta da parte del concessionario la quota di contributo riferito al costo di costruzione di cui all'art. 6 della già citata legge 23/1/1977 n. 10 e di cui all'art. 28 n. 1 della L.R. 7/12/1978, n. 47 determinata nei modi previsti dalle disposizioni vigenti al momento del rilascio delle concessioni.

ART. 6) Per quanto riguarda la rete di gasdotto e acquedotto del Comune di Montechiarugolo, la rete di distribuzione dell'energia elettrica, la rete telefonica, i soggetti attuatori o loro successori, aventi causa, dovranno definire rispettivamente con l'AMPS, l'ENEL e SIP i relativi contratti e dovranno dare prova al Comune medesimo di avere provveduto ai versamenti da tali Enti richiesti, prima del rilascio delle concessioni edilizie di cui sopra. Le opere per la cabina elettrica con relativo allacciamento, saranno costruite secondo le esigenze e indicazioni dell'ENEL, direttamente a cura e spese dei soggetti attuatori del Piano, che dovranno pure cedere gratuitamente all'Ente predetto l'area necessaria alla cabina.

La superficie territoriale di intervento determinata dall'art. 2 delle norme tecniche di attuazione del P.P.A. e per quanto si riferisce alle modalità di intervento - punto 3,2 - è chiaramente delimitata nelle tavole del Piano di intervento urbanistico preventivo.

ART. 7) Conseguentemente gli standard urbanistici edificazione si riassumono come segue:

a) superficie territoriale	mq. 18.475
b) Superficie edificabile di progetto	mq. 6.075
c) area per urbanizzazione secondaria verde pubblico	mq. 4.765
d) abitanti da insediare	n. 180
e) strade pubbliche e marciapiedi	mq. 3.136
f) area per parcheggi primari	mq. 2.446



g) superficie disponibile per l'edificazione mq. 8.128  
ART. 8) La presente convenzione è operante per tutto l'intervento urbanistico preventivo e per tutta la superficie territoriale di mq. 18.475 reali e catastali che viene approvata dal Consiglio Comunale e diventa esecutiva con la sua sottoscrizione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25 della L.R. n. 47/1978.  
Il soggetto attuatore la "Edilmontanari" S.r.l. assume con la firma del presente atto l'impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come descritte negli artt. 2) e 4).

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio comunale nei modi e forme di legge.

ART.9) L'attuazione dell'intervento con relativo insediamento abitativo, sarà realizzato secondo la normativa del programma pluriennale di attuazione adottata ed approvata dal comune di Montechiarugolo ai sensi della Legge 25/3/1982, n. 94 ed in applicazione della legge n. 10 del 20/1/1977, con delibera n. 89 del 31/8/1988.

In ogni caso le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite entro anni dieci alla sottoscrizione della presente convenzione, previa comunicazione scritta della data di inizio dei lavori al Comune. L'ultimazione di tali opere dovrà comunque avvenire in concomitanza con l'ultimazione totale degli interventi edilizi previsti nel Piano Particolareggiato.

Le opere saranno eseguite sotto il controllo del collaudatore nominato dall'Amministrazione che lo effettuerà in corso d'opera e finale, nonché dall'Ufficio Tecnico e sarà effettuato con le seguenti modalità, diretta ad accertare il soddisfacimento delle opere stesse:

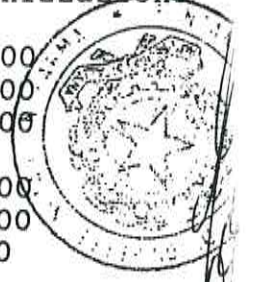
- mediante sorveglianza in corso d'opera;
  - mediante verifica delle opere fino alla data del collaudo; la relativa spesa è a totale carico della ditta esecutrice.
- Il tecnico comunale e/o il collaudatore potrà dare direttive al concessionario per la migliore esecuzione dei lavori nonché l'osservanza degli obblighi assunti con la presente convenzione.

ART. 10) A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché degli altri adempimenti assunti dalla Società Edilmontari S.r.l., la medesima presta al Comune di Montechiarugolo garanzia fideiussoria (con fideiussione rilasciata da un istituto di credito o da altro Ente di gradimento dell'Amministrazione) per l'importo di lire 150.000.000 (centocinquantamiloni).

Con la polizza l'Istituto o l'Ente dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria.

Tale importo, di massima, corrispondente con arrotondamento ad un quarto del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria che sono distinte come segue:

a) opere stradali e parcheggi	L. 295.000.000
b) opere di fognatura bianche e nere	L. 79.200.000
c) rete di acquedotto e gasdotto	L. 34.000.000
d) distribuzione energia elettrica (cabina ENEL)	L. 45.000.000
e) illuminazione pubblica	L. 108.000.000
f) rete telefonica	L. 8.500.000
g) piccoli lavori imprevisti ed arro-	





tondamenti IVA 4%

L. 30.000.000

SOMMANO

L. 600.000.000

ART. 11) Resta escluso per i concessionari qualsiasi obbligo dipendente dall'art. 32 della Legge Regione Emilia Romagna n. 47 del 7/12/1978, nonché l'art. 8 della legge 28/1/1977, n. 10.

ART. 12) I diritti e gli obblighi del sottoscrittore della presente convenzione assunti con la firma del presente atto, sono trasferibili a terzi.

ART. 13) Fanno parte integrante della delibera di approvazione della presente convenzione oltre gli elaborati di progetto elencati in premessa ( tavole n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 bis - 8 - 9 bis - 10 bis - 11 bis - 12 bis 13 bis - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19), anche il capitolato speciale per l'esecuzione di lavori (allegato "E") - le norme tecniche di attuazione (All. 14) integrate con le prescrizioni di cui alla nota n. 4925 del 15/5/1992 della Soprintendenza ai Beni Ambientali - nonché con le integrazioni introdotte con delibera di approvazione, consiliare n. 62 in data 16-6-1992, elaborati ben noti ed accettati dalla parte richiedente.

ART. 14) Per la risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed alla esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, le parti si rimettono sin d'ora a giudizio di un collegio arbitrale di cui due arbitri nominati dalle parti i quali sceglieranno di comune accordo il terzo arbitro.

Detto collegio arbitrale deciderà secondo equità e senza obblighi del rispetto di particolari formalità. Ove mancasse l'accordo in ordine alla scelta del terzo arbitro, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale competente territorialmente.

Nei casi di violazione alle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dall'art. 31 della legge urbanistica vigente e dal Capo I della Legge 28/2/1985, n. 47.

ART. 15) l'inadempienza, l'incompletezza e l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrate dal collaudatore, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato presso la sede legale del soggetto attuatore "Società Edilmontanari" S.r.l. a provvedere d'ufficio utilizzando la somma vincolata a titolo di cauzione e facendo gravare sugli stessi lottizzanti l'eventuale maggiore spesa. Pertanto lo svincolo della cauzione prestata avverrà ad avvenuto collaudo favorevole e definitivo, fatti salvi gli obblighi di cui agli artt. 1667 - 1668 - 1669 del Codice Civile.

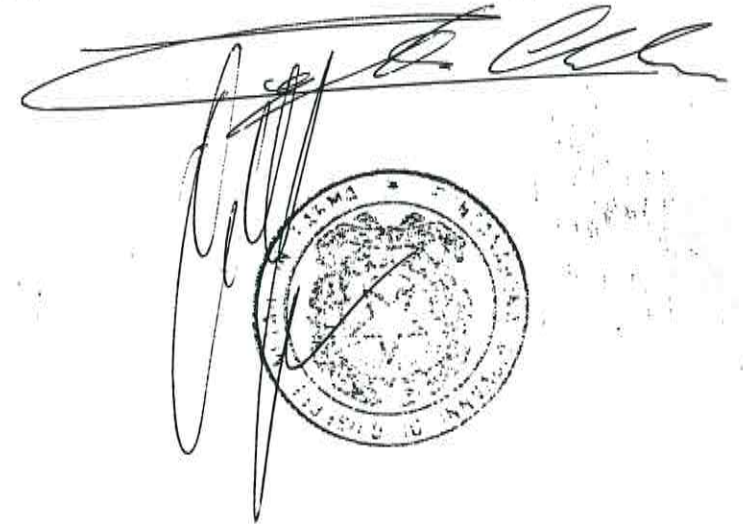
Qualora invece siano riscontrate gravi difformità, l'Amministrazione Comunale, previa diffida dichiarerà decaduta la relativa concessione con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

ART. 16) Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, ivi comprese quelle del collaudatore che verrà nominato dall'Amministrazione, sono a carico dei soggetti attuatori del Piano e loro successori a qualsiasi titolo i quali chiedono il trattamento fiscale di cui all'art. 20 della legge 28/1/1977, n. 10.

Il richiedente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con rinuncia all'ipoteca legale e con esonerazione del Conservatore dei registri Immobiliari e da ogni responsabilità al riguardo.

La pattuizione contenuta nel presente atto sono immediatamente impegnative per le parti private, mentre per il Comune, esse saranno impegnative dopo intervenuti i controlli di legge e con esito positivo, sia sulla deliberazione sia sul contratto. Richiesto, io, Notaio ho ricevuto questo atto scritto da persona di mia fiducia e sotto mia cura su fogli e fasciate. Ho dello stesso data lettura alle parti che, omisi la lettura degli allegati per espressa dispensa delle parti medesime.

*Gaetano Carri*





PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
FRAZIONE DI MONTICELLI TERME



Allegato "D"  
Rep. n. 56088/10852

25

L'UTILIZZAZIONE DIREZIONALE  
" EDILMONTANARI "



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA



TAV. N° 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Giuseppe Carraro*  
IL PROGETTISTA

PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DIREZIONALE  
" EDILMONTANARI "  
In MONTICELLI TERME



NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

L'attuazione del Piano Particolareggiato è regolamentata dalle N.T.A. del P.R.G. in vigore; esse si estendono all'intero P.P. in base all'immediata applicazione dell'art. 14 della L.R. 47/1978 e successiva 23/1980.

In particolare, oltre alle norme del Regolamento Edilizio, sono richiamati gli artt. 25 delle norme di Attuazione del P.R.G. nonché gli artt. 2-3-4-5-6 delle Disposizioni Generali dello stesso.

Art. 2 - CAPACITA' INSEDIATIVA

La capacità insediativa è definita dal rispetto dell'art. 25 richiamato ed ammonta a complessivi mq. 6.096 di S.U. complessiva delle varie destinazioni così ripartite:

per Attività ricettive e Pubblici esercizi	min. mq. 3.049
per Attività Commerciali ed uffici	max. mq. 609
per Residenza	max. mq. 2.438

Art. 3 - ZONIZZAZIONE

La zonizzazione delle aree interessate dal progetto e quella definita nella rispettiva tavola in scala 1:500 che prevede:

- le aree pubbliche destinate a strade con viali pedonali, parcheggi con relativi spazi di manovra ed a opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato) per complessivi mq. 9.638, come specificatamente riportato nella seguente tavola dei dati di progetto.

Tali destinazioni sono da ritenersi vincolanti, per entità, configurazione e localizzazione.

- le aree private destinate all'edificazione che coincidono con la superficie fondiaria, suddivisa in 7 lotti d'intervento per complessivi mq. 8.837 come risulta specificatamente nella seguente tavola di esemplificazione planivolumetrica.

*Giuseppe Carraro*



Art. 4 - ELABORATI

Gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli indicati dall'art. 49 L.R. 47 del 1978, modificato dalla L.R. 23/1980 e precisamente:

- 1) Schema di convenzione
- 2) Stralcio dello strumento urbanistico (Tav. 6.2. - parte)
- 3) Estratto catastale con indicazione limiti di proprietà
- 4) Stato di fatto altimetrico e planimetrico della zona prima dell'intervento con indicazione coltivazioni, impianti, viabilità esistente, toponomastica
- 5) Documentazione fotografica con indicazione punti di vista
- 6) Planimetria di Progetto (scala 1:500) con dati tecnici di progetto
- 7) Esempificazione plani-volumetrica in scala 1:500
- 8) Esempificazione plani-volumetrica - prospetti indicativi
- 9) Schema degli impianti tecnici - rete idrica e distribuzione gas
- 10) Idem - rete elettrica e pubblica illuminazione
- 11) Idem - impianti di fognatura bianca e nera
- 12) Idem - rete telefonica
- 13) Norme Tecniche d'Attuazione
- 14) Relazione illustrativa dell'intervento con indicazione delle tipologie degli impianti e preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione
- 15) Relazione geologica e geotecnica

Art. 5 - ZONIZZAZIONE

Il piano prevede la suddivisione dell'area d'intervento, secondo le esplicite indicazioni della tavola di P.R.G. nelle seguenti zone:

- a) zona destinata alla viabilità e viali
- b) zone destinate a verde pubblico attrezzato
- c) zone per l'edificazione che dovrà comprendere: destinazione residenziale, attività commerciale ed uffici, attività ricettiva e pubblici esercizi, nelle rispettive proporzioni minime e massime fissate dall'art. 25 delle N.T.A., adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 25/7/1983 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale n° 65 del 24/9/1985.

5/a - le zone destinate alla viabilità comprendono:  
 le strade veicolari ed i relativi marciapiedi, oltre al viale previsto in P.R.G. parcheggi, come previsti nelle tavole di piano;  
 Le strade ed i parcheggi, a collaudo avvenuto con le relative opere di urbanizzazione primaria saranno trasferiti all'Amministrazione Comunale, divenendo di uso e proprietà del Demanio Comunale e pertanto inalienabili; sino a tale data la manutenzione ed il mantenimento saranno a carico della Ditta esecutrice il P.P.

*Giuseppe Carr*

*[Signature]*

5/b - le zone destinate a verde pubblico attrezzato, dovranno essere cedute senza corrispettivo all'Amministrazione, dovranno essere attrezzate secondo le indicazioni di progetto ed in essa potranno essere costruite solamente attrezzature per il gioco e lo svago, eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

5/c - le zone per l'edificazione sono divise in unità d'intervento contrassegnate dal n° 1-2-3-4-5-6-7 rispettivamente con le seguenti destinazioni e consistenza.

ESEMPLIFICAZIONE PLANI-VOLUMETRICA

Lotto	Sup. Fond.	Destinaz.	Cubatura	Superf. Utile	H	N° alloggi negozi camere/letti
1	1015	Residenza	2865	955	11.80	9
2	1420	Negozi/ Ufficio	1829	590	3.10	9/11
3	1210	Residenza	1770	590	9.00	4
4	1360	Residenza	1770	590	9.00	4
5	915	Residenza	900	300	9.00	2
6	2208	Attività Ricett. Pubblici esercizi	9.240	3.050	17.00	camere 50 letti 90

*Giuseppe Carr*

*[Signature]*

Ufficio Urbanismi (P. 11)





DATI TECNICI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE MQ. 18.475

INDICI	NORMA	PROGETTO
Fabbricabilità Territoriale It = 10.000/ha	mc. 18.475	mc. 18.475
Utilizzazione Territoriale Ut = 3.300 mq.Ha	mq. 6.096,75	mq. 6.096,75
Rapporto massimo di Copertura 30% di Superficie Territ.	mq. 5.542,50	mq. 2.370
Residenza 40%It/Ut.	mc. 7.390	mc. 7.170
	mq. 2.438	mq. 2.390
Attività Ricettiva Ripartizione Pubb. Eserc. 50% It/Ut	mc. 9.237,50	mc. 9.238
	mq. 3.048,38	mq. 3.050
Attività Comm. II Uffici 10% It/Ut	mc. 1.847,00	mc. 1.829
	mq. 609,00	mq. 590
Urbanizzazione Secondaria 60% Ut	mq. 3.657,60	mq. 3.659 (1)
Parcheggi 40% Ut	mq. 2.438,70	mq. 2.439
Strade e Viali pedonali	====	mq. 3.540

(1) l'eventuale minore superficie, risultante da revisione dei conteggi potrà essere monetizzato ai sensi dell'ultimo Comma Art. 15 N.T.A. del P.R.G.

Gabri Con

[Signature]

Art. 6 - EDIFICAZIONE

L'edificazione in tali zone dovrà rispettare i parametri riportati nelle tavole di progetto e nei prospetti di esemplificazioni plani-volumetrica, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- a) la superficie utile edificabile indicata, il volume ed il numero degli alloggi individuati costituiscono un massimo inderogabile, fatta eccezione per i lotti bifamiliari n° 4-5-6 ove è consentita l'edificazione di case unifamiliari; l'intervento sull'unità 7 (Attività Ricettiva-Pubblici Esercizi) potrà essere eseguito in uno o più interventi distinti. Altre eccezioni, se richieste, dovranno essere preventivamente autorizzate, attraverso la presentazione di apposita variante plani-volumetrica, dal Consiglio Comunale;
- b) non sono ammesse sistemazioni di terreno che alterino il profilo originario, se non giustificate da precise esigenze tecniche di organizzazione dello spazio esterno all'edificio;
- c) è obbligatorio il mantenimento degli allineamenti fissi verso gli spazi pubblici (parcheggi e strade o viali) come indicato in planimetria di progetto. Per allineamento si intende il posizionamento di almeno il 60% della proiezione della facciata verticale sulla linea di allineamento; per il fabbricato destinato ad attività ricettiva, sull'unità d'intervento n° 7, tale obbligo è relativo solo al corpo più avanzato, rispetto all'area con destinazione a parcheggio;
- d) la proiezione sul piano orizzontale della superficie degli edifici utili degli edifici dovrà essere ricompresa all'interno dell'area coperta come indicato nella tavola di esemplificazione plani-volumetrica, il parziale sconfinamento potrà essere ammesso purché non siano alterati gli allineamenti sui fronti strada principali prescritti e le distanze minime dai confini e dai fabbricati. Le destinazioni d'uso ammesse con l'edificazione sono quelle fissate percentualmente con le Norme di Attuazione del P.R.R. richiamate e fissate nell'allegata Tavola;
- e) gli edifici nei comparti 1-3-4-5-6 sono destinati esclusivamente alla residenza nelle qualità indicate nelle tavole e tabelle di esemplificazione; nel comparto 2 sono destinati esclusivamente a negozi ed uffici, mentre il comparto 7 è destinato esclusivamente ad attività ricettiva e pubblici esercizi;
- f) le tipologie edilizie, previste nella tavola di esemplificazione di progetto non sono strettamente vincolanti; dovrà essere però rispettata l'impostazione fissata con possibili lievi modificazioni;
- g) la delimitazione dei confini dei singoli comparti per le unità d'intervento non dovranno obbligatoriamente rispettare il rapporto di superficie fondiaria con la superficie utile e la volumetria

Gabri Con

[Signature]



dell'edificio; tali rapporti vengono rispettati nel complesso dell'intervento, come fissato dalle Norme.

Dovranno essere comunque rispettate le distanze minime dai confini e dai fabbricati (mt. 5,00 dai confini pubblici o privati - mt. 10 fra i fabbricati aventi pareti finestrate);

h) sono ammessi piccoli spostamenti di cubatura e superficie utile tra i singoli edifici, nella misura massima del 10% di quella prevista, sempre nel rispetto percentuale di quanto fissato dall'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G.

all'interno di ogni singola unità d'intervento dovranno essere previsti i parcheggi privati di cui all'art. 18 della L. 765/1967 nonché 1mq/10 Mc. previsti dalla Legge Tognoli (122 del )

1) I lati dei lotti verso aree pubbliche dovranno essere recintati, con muretto di base in cls. di almeno cm. 40 di altezza, misurato dal marciapiede, sopra il muretto dovrà essere realizzata apposita cancellata per una altezza di massimo mt. 1.00/1.20. Lo schema tipo della cancellata verrà definito ed indicato dall'Amministrazione Comunale d'intesa con il Tecnico Progettista affinché tutti i fronti su spazi pubblici siano in perfetta uniformità.

I lati dei lotti interni potranno essere recintati con muretto in cls. di almeno 50 cm. di altezza, dal terreno sistemato quota marciapiede; sopra il muretto potrà essere sistemata solitamente una rete metallica plastificata per un'altezza non superiore a mt. 1,20 max.

Sono ammesse recinzioni dei lati interni siepi vive purché in conformità alle altezze stabilite.

Art. 7 - SALVAGUARDIA AMBIENTALE

All'interno di ogni lotto d'intervento dovranno essere poste alberature e verde per almeno 0,1 mq./mq. di S.U.

Nell'area a verde pubblico a Est sul confine con il Rio Arianazzo, la dotazione di zona alberata dovrà assicurare la copertura dell'intera area posta tra quella d'intervento ed il confine, attraverso una cortina alberata d'alto fusto.

Le prescrizioni di cui al comma precedente agiscono oltre i vincoli assoluti e relativi di cui alla L. 47/1978 e Legge 431/1985 dai quali il comparto d'intervento risulta interessato, essendo posto ad una distanza inferiore ai 150 mt.

*Gabri Con*

*[Signature]*

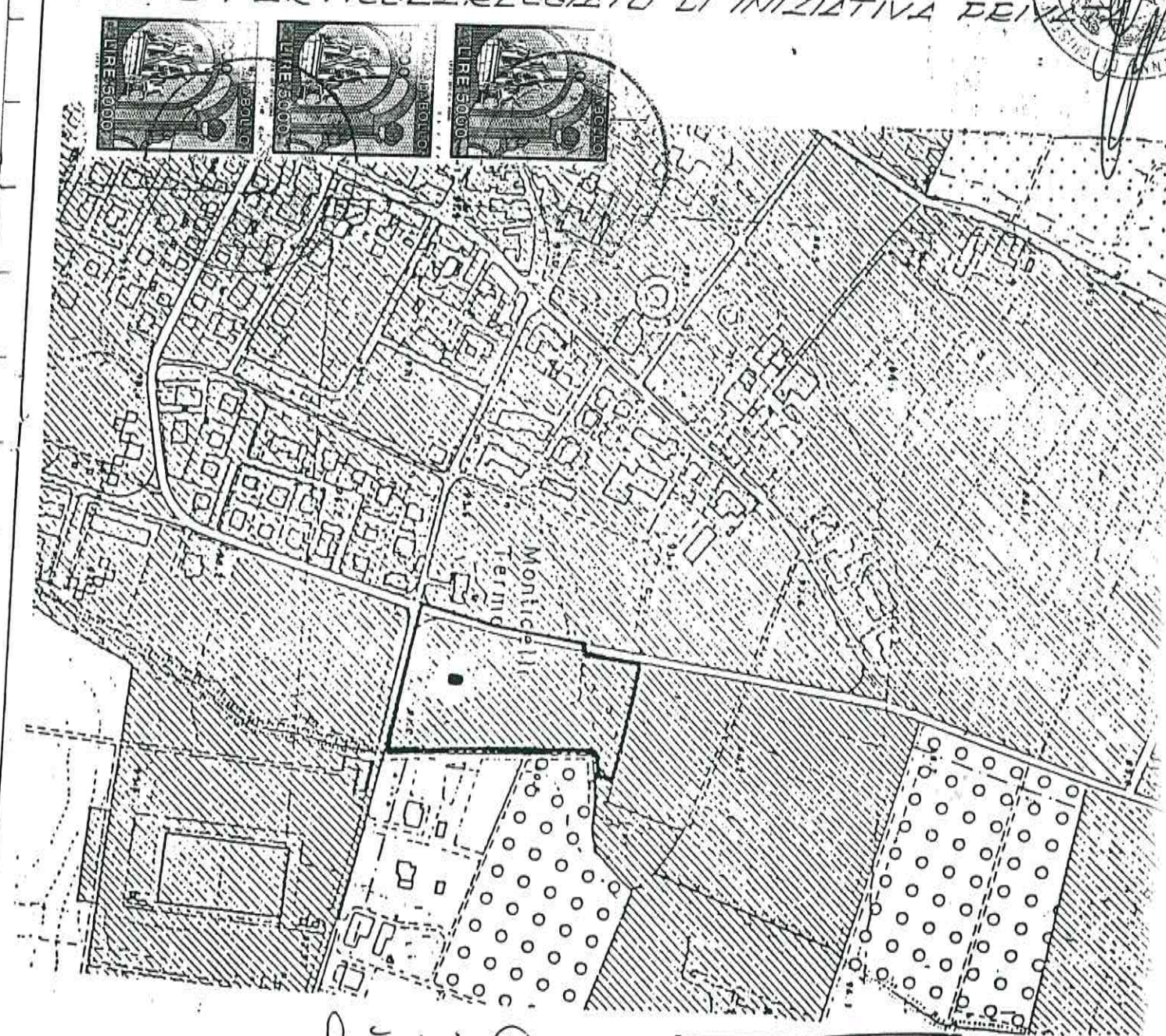
PROVINCIA DI PAVIA  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLE  
FRAZIONE DI MONTICELLI TERME

Allegato "E"  
Rep. n. 56089/10852

LOTTIZZAZIONE DIREZIONALE

" EDIL MONTANARI "

PIANO PARTICOLARE REGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA



TAV. N° 17

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

*Gabri Con*

*[Signature]*

IL PROGETTISTA



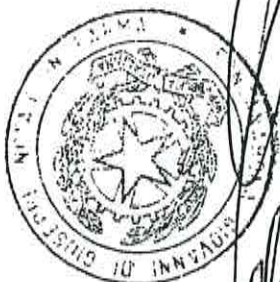
PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
LOCALITA' MONTICELLI TERME

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DIREZIONALE  
"EDILMONTANARI" DI PROPRIETA' "EDILMONTANARI s.r.l."

- CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

*Giuseppe Con...*

*[Signature]*



PREMESSE

Il presente capitolato descrive in dettaglio le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, secondo le previsioni della convenzione urbanistica in Monticelli Terme di Montechiarugolo su proprietà della Edilmontanari s.r.l.

I terreni da urbanizzare sono prospicienti aree già edificate e servite da opere di urbanizzazione primaria e comunque facilmente collegabili con le reti dell'acquedotto, del gasdotto, telefonica, elettrodotto, ecc.

Per l'esecuzione dei lavori, i lottizzanti dovranno avvalersi di ditte specializzate nei rispettivi lavori e di gradimento dell'Amministrazione Comunale.

Capitolo 1°

OPERE STRADALI E PARCHEGGI

- a) Saranno eseguiti preliminarmente opere di sistemazione del terreno secondo l'andamento altimetrico e planimetrico delle strade e parcheggi di progetto, con operazioni di sterro e riporto; sarà realizzata la preparazione del piano viabile mediante creazione del cassonetto di contenimento della massicciata stradale, con costipamento del terreno mediante adeguati materiali a seconda della consistenza e della granulometria dello stesso.
- b) Formazione di massicciata stradale dello spessore minimo di cm. 40 con ghiaia in sorte di varia preparazione e successivo intasamento con materiale minuto, rullato con rullo compressore da 16/18 tonni, fino a sfangamento.
- c) Formazione del piano viabile, risagomatura e raccordo con la massicciata esistente mediante stesa di materiale fino (polvere di frantoio o compatto)

*Giuseppe Con...*

*[Signature]*



opportunitamente rullato con rullo compressore Tandem da 10/12/tonn.

d) Formazione del manto stradale mediante stesa con macchina vibrofinitrice di conglomerato bituminoso di granulometria 0/20 con percentuale in bitume del 6%, in opera mediante accurata pulizia del piano di posa e spruzzatura della mano d'attacco in emulsione basica per circa Kg. 1.2 per metro quadrato, dello spessore complessivo sofficie di cm.10.

Saturazione del manto stradale mediante stesa di una mano di emulsione basica al 50% di bitume a ragione di Kg. 1.2 per metro quadrato e sabbia Po riscaldata e pulita, previa accurata pulizia del piano viabile.

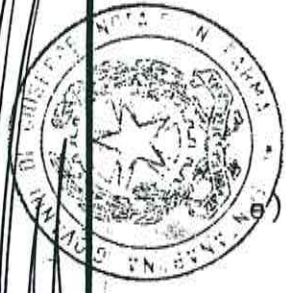
f) Formazione di marciapiedi stradali, come indicate nelle planimetrie allegate, mediante posa in opera di cordoli in cemento prefabbricato della sezione di cm. 10/1 225 in apposito scavo con sottofondo e rifianco per 1/3 circa in calcestruzzo di cemento dosato a q.l' 2.5/mc. di miscela.

g) Formazione di pannocciata per marciapiedi mediante stesa e sistemazione di ghiaia in sorte per uno spessore rullato di circa cm.15; saturazione con materiale minuto per formazione piano di calpestio con adeguata rullatura ed inaffiatura.

h) Formazione del piano viabile dei marciapiedi e dei viali pedonali mediante stesa di materiale di conglomerato bituminoso 0/12 con vibrofinitrice od a mano, in ragione di cm. 6 in opera con mano di attacco di emulsione bituminosa in ragione di Kg. 1.2 al mq. e con pendenza trasversale in ragione di circa L'1%.

i) Saturazione del piano viabile dei marciapiedi con un mano di emulsione bituminosa in ragione di Kg. 1.0/mq saturata con sabbia di Po riscaldata e pulita.

*Gasper Con*  
*[Signature]*



1) La bitumatura delle strade e dei marciapiedi sarà eseguita di norma dopo che saranno trascorsi almeno 12 mesi, ma non oltre i 18 mesi, dalla costruzione delle massicciate stradali.

Capitolo 2°

OPERE DI FOGNATURA



a) Le opere di fognatura saranno eseguite mediante posa di opera, entro gli appositi scavi, alla profondità di raccordo con le fognature esistenti e con le relative pendenze risultanti (comunque non inferiori all'1% per i condotti minori ed allo 0.5% per i condotti maggiori) di tubazioni in cemento dei diametri indicati nell'allegata cartografia opportunamente trattate interamente con bitume tipo Primer Cincimatti. La pendenza sarà mantenuta entro limiti accettabili per mantenere la velocità non superiore a mt 1.5/sec.

Le condotte di cemento saranno poste in opera su sottofondo in calcestruzzo di cemento dosato a ql. 2.00/mc di miscela e per uno spessore di circa cm 10, rifiancate e ricoperte con lo stesso calcestruzzo e per lo stesso spessore, ben battuto e costipato nei fianchi.

b) Le camerette d'ispezione, opportunamente intervallate e poste nelle posizioni indicate nella allegata planimetria di progetto, saranno costruite in calcestruzzo di cemento dosato a ql. 3.5/mc. di miscela, ed avranno le dimensioni standard di mt 1.20x1.40, con passo d'uomo, d'altezza variabili, di cm.50x70 con uguale coperchio in ghisa con anello atto a sopportare i carichi stradali.

c) I pozzetti di raccolta delle acque piovane saranno realizzati con elementi in calcestruzzo prefabbricati delle dimensioni di cm 50x50 completi di fondo, elementi superiori di cui uno con sifone, anello di chiusura; saranno posti in opera su sottofondo

*Gasper Con*  
*[Signature]*



di cemento, stuccati internamente ed esternamente nei giunti e completati con griglie in ghisa a 4 fori complete di anello, delle dimensioni minime di cm.40x40. Saranno raccordati alla fognatura mediante posa in opera di tubazione in cemento Ø 15 con sottofondo, riuffano e copertura in calcestruzzo di cemento dosato a ql. 2.5/mc di miscela.

- d) Allo stesso modo come sopra descritto, saranno realizzati gli allacci, ai singoli fabbricati, variando il diametro delle condotte (Ø 20 o Ø 30) a seconda delle dimensioni di questi, degli abitanti da insediare e quindi delle acque che convoglieranno in fognatura.

Capitolo 3°

RETE DELL'ACQUEDOTTO

La rete idrica di distribuzione sarà realizzata come risulta dai grafici di progetto allegati mediante all'allacciamento all'acquedotto comunale esistente; sarà posta in opera entro apposito scavo ad una profondità media di mt 1.00 ed in alcuni tratti congiuntamente alla tubazione per il gas-metano.

Le modalità esecutive saranno le seguenti:

- a) La rete distributiva interna sarà eseguita con tubi in polietilene AD, della sezione di mm 76,17 per la dorsale principale e con diametro non inferiore al 1" per le derivazioni ai fabbricati; le tubazioni saranno idonee ad una pressione di esercizio di 6 Atm.
- b) A protezione delle condotte sarà posta in opera sabbia di fiume per uno spessore di cm. 20 ed il relativo ritombamento, se in sede stradale, avverrà con ghiaia in natura per uno spessore di cm 80/100.

*Gaziani*  
*[Signature]*



- c) Le tubazioni saranno provviste di regolari saracinesche in ghisa a corpo piatto, poste in opera nei punti di derivazione entro appositi pozzetti in calcestruzzo: i giunti di collegamento, le diramazioni, gli attacchi e le deviazioni ed ogni altro pezzo speciale saranno in ghisa opportunamente catramata; al termine della tubazione sarà posta in opera a chiusura apposita flangia cieca.

- d) Ogni allacciamento ai fabbricati sarà eseguito con tubazione in PBE del diametro adeguato, e sarà proporzionale al fabbisogno del lotto; ogni allacciamento sarà dotato di rubinetto d'arresto entro apposito pozzetto, in proprietà privata.

- e) Sarà posto in opera entro apposito pozzetto con sovrapposizione di un cerchio ovoidale in ghisa n. 1 idrante antincendio con bocca normalizzata da 2".

Capitolo 4°

RETE PER IL GAS METANO

- a) Sarà posta in opera ove possibile entro lo stesso scavo dell'acquedotto, opportunamente ricoperta con sabbia di fiume o con ripristino massicciata ed eventuale manto d'asfalto come per le opere dell'acquedotto.

- b) La tubazione sarà di tipo acciaioso con guaina in bitume protetta del tipo avente carico di rottura non inferiore a Kg 40/mm<sup>2</sup> calibrati e smussati alle estremità per saldature di testa. Le tubazioni saranno dotate dei pezzi speciali in acciaio tipo valvole sferiche, giunti dielettrici con isolanti in resine speciali, sifoni per la raccolta di condensa, protezione catodica, compreso scavi, rinterrati e collegamenti elettrici.

- c) I diametri saranno del Ø 60 per la linea principale e sarà in bassa pressione.

*Gaziani*  
*[Signature]*






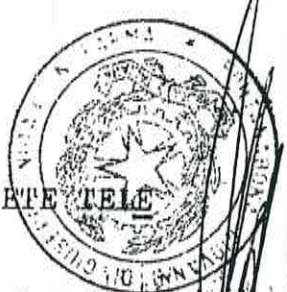
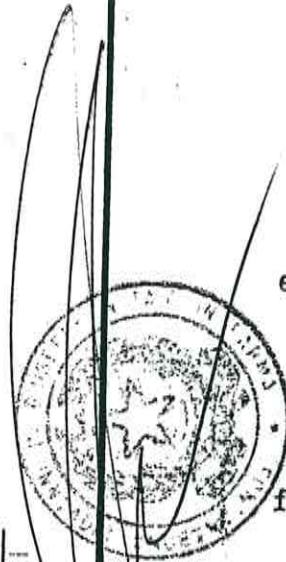
- d) Contemporaneamente all'esecuzione della rete di distribuzione in bassa pressione, saranno eseguiti gli allacciamenti ai singoli fabbricati, partendo dal condotto principale fino al confine di proprietà; il relativo diametro sarà proporzionato al fabbisogno dell'edificio previsto sul lotto.
- e) I pezzi speciali saranno posti entro pozzetti in calcestruzzo dosato a q.l. 3.5/mc di miscela, delle dimensioni di l. e 100x120x120, con coperchio in ghisa adatto al traffico stradale.
- f) La rete di distribuzione e degli allacci saranno eseguiti dall'AMPS di Parma con spesa a carico del lottizzante.

Capitolo 5°

RETE ELETTRICA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE - RETE TELEFONICA

- a) Le reti di distribuzione dell'energia elettrica saranno poste in opera entro appositi scavi sino alla profondità di mt. 1.00 dal piano stradale attraverso canalizzazioni in P.V.C. serie UNI 301 Ø 12-14 con rinforzo in calcestruzzo per lamina cm 10, completo di filo di ferro per traino cavi elettrici, ritombamento e sistemazione come sopra descritto. Per le derivazioni telefoniche, secondo le indicazioni SIP descritte nella planimetria allegata, saranno usati tubazioni Ø 10.
- b) Saranno eseguiti pozzetti prefabbricati in calcestruzzo ad punti di derivazione secondo le norme SIP ed ENEL, nelle adeguate misure ed indicate nella apposita tavola allegata.
- c) I pali per l'illuminazione pubblica saranno in acciaio zincato e rastremato, con cavi in butile o neoprene di sezione terminale non inferiore ai 2.5 mmq. con morsetti incorporata, pozzetti di derivazione in calcestruzzo prefabbricato, messa a terra secondo le norme CEI (puntazza e corda di rame di sezione mmq 35), comando di accensione e spegnimento

*Gasper Corri*  




con cellula fotoelettrica e saranno dei seguenti tipi:

- pali Ø 114 alla base H = mt 7.80 con pastorale di mt. 2.50 e armatura tipo S.C.P. 10 con lampade a vapori di mercurio della potenza di W 125, oppure tipo TIROS della Fidenza Vetraria.

- d) Se richiesta, non ritenendola strettamente necessaria, dall'ENEL, sarà eseguita una cabina di trasformazione, completa di manufatto prefabbricato delle dimensioni di mt. 4.00x4.00 H = mt 3.00 con predisposti i cunicoli nel basamento per l'entrata e l'uscita dei cavi di alimentazione e distribuzione, L'armatura della cabina con i necessari meccanismi, la rete dei cavi di alimentazione e distribuzione, l'allaccio alla rete esistente, saranno eseguiti direttamente dall'ENEL con spesa a carico del lottizzante.
- e) La rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione, al fine di dotare di energia elettrica i fabbricati compresi nella lottizzazione, sarà eseguita, in ossequio alle disposizioni della circolare ministeriale n. 84 del 5/2/1970 dall'ENEL entro canalizzazioni predisposte, con spesa a carico del lottizzante.

*Gasper Corri*  
  