



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**N. ATTO 79 ANNO 2021**

**SEDUTA DEL 30/11/2021 ORE 21:00**

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE APT 1 - SUB A IN BASILICAGOIANO - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO**

### **ADUNANZA DI Prima Convocazione SEDUTA pubblica Sessione straordinaria**

L'anno DUEMILAVENTUNO il giorno MARTEDÌ TRENTA del mese di NOVEMBRE alle ore 21:00 in videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, vengono oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.  
Alla trattazione del presente argomento risultano:

Consigliere	Pres	Ass.	Consigliere	Pres	Ass.
FRIGGERI DANIELE	x		CABASSA CRISTINA	x	
SCALVENZI LAURA	x		GHIRETTI IRENE	x	
OLIVIERI MAURIZIO	x		MERAVIGLIA GIUSEPPE	x	
BALLESTRI SERENA	x		UCCELLI VITTORIO	x	
TONELLI FRANCESCA	x		CARAMASCHI PAOLO	x	
SCHIANCHI PAOLO	x		BETTATI ERMES		x
SPOTTI FABIO	x		MANZANI NOEMI	x	
PIAZZA GIOVANNA	x		NEGRI ILARIA	x	
FENGA MASSIMILIANO	x				

Partecipa Il Segretario Comunale Dott.ssa Roberta Granelli che provvede alla redazione del presente Verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente del Consiglio Massimiliano Fenga assume la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Nomina scrutatori i Consiglieri: BALLESTRI SERENA, SPOTTI FABIO, MANZANI NOEMI

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE APT 1 - SUB A IN BASILICAGOIANO – AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO**

Consiglieri presenti n. 16 (sedici).

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

- il Comune di Montechiarugolo a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 20/2000, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), con delibera di C.C. n. 27 in data 22/04/2004;
- con delibera di C.C. n.87 in data 29/12/2008 è stata approvata la variante al PSC N.4 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione tra i quali ambito di trasformazione produttiva denominato APT1 sub ambito "a" in Basilicagoiano;

CONSIDERATO che:

- Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19/12/2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*";
- L'art.4 della suddetta Legge prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.), il Comune attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti;
- Per il Comune di Montechiarugolo, alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 dotato di PSC e RUE vigenti e di Piano Operativo Comunale scaduto, non è stato possibile adottare un nuovo POC ma è stato necessario operare nel rispetto delle disposizioni del regime transitorio.

PRESO ATTO che:

- Con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019, esecutiva, è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017 e che il periodo transitorio cessa con l'approvazione del nuovo piano;

- Dalla data di adozione del PUG operano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art.27 della L.R. 24/2017;
- A seguito della adozione è stata attivata la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nello svolgimento delle proprie funzioni stabilite all'art.47 della L.R. 24/2017.

VISTO il verbale della seconda seduta di CUAV in data 14 Luglio 2019 e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126 da cui si evince che *“In merito alla gestione della fase transitoria, con riferimento a quanto previsto dall'art.5 delle NTA del piano, si ritiene che le possibilità indicate superino quanto definito dalla legge regionale e ribadito dalla circolare regionale prot. n. 179478 del 14/03/2018.*

*Il periodo transitorio della legge, che consente l'attuazione del piano previgente per poi passare al regime del PUG, vede il suo termine ultimo nell'approvazione del PUG stesso e pertanto le possibilità indicate dall'art.4 della LR n.24/2017, sia quelle del comma 4 sia quella dal comma 1, che consente al Comune attraverso un atto di indirizzo di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC o il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti, possono essere agite prima dell'approvazione del PUG coerentemente con i contenuti adottati e con quanto definito nella Strategia di piano”.*

EVIDENZIATO che l'art. 4, commi 1 – 2 e 3 della richiamata L.R. 24/2017 concede ai Comuni la possibilità, nel corso del periodo transitorio, di individuare una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 stessa o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 preceduti da una delibera di indirizzo, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, che definisca i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti con cui saranno valutate le proposte avanzate dai privati e sia verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale, nel svolgere la sua funzione di governo del territorio, ha ritenuto di rilevante importanza garantire quanto previsto all'art.5 delle NTA del piano e pertanto ha ritenuto utile cogliere l'occasione prospettata e consentire ai soggetti attuatori la possibilità di presentare proposte di accordo operativo/permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.4 della L.R.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel periodo transitorio previsto dalle legge regionale, in conformità con il suddetto verbale di CUAV;

DATO ATTO che:

- Il Consiglio Comunale con atto n. 115/2019 “*Delibera di indirizzo ai sensi dell’art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato con delibera di C.C. n. 13 in data 13/03/2019*” ha emanato l’atto di indirizzo utile all’individuazione di una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l’immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all’art. 38 della L.R. 24/2017 o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all’art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;
- La delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019, esecutiva, con cui è stato adottato il piano urbanistico generale comprensivo della relazione di controdeduzione alle osservazioni, delle norme tecniche di attuazione, con riferimento all’ART.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA E DISPOSIZIONI TRANSITORIE e della cartografia con riferimento alla parte di DISCIPLINA e STRATEGIA, ha assunto il valore e gli effetti di quanto previsto dall’art.4 comma 3 delle L.R. 24/2017 .

VALUTATO che:

- in data 16/07/2020 è stata registrata la documentazione trasmessa ai fini della presentazione di Accordo Operativo, di cui all’oggetto, per l’individuato ambito produttivo APT 1\_ Sub A con protocollo 9983/2020 da parte dei Soggetti Attuatori; conferendone procura speciale al tecnico progettista incaricato;

DATO ATTO che con deliberazione di C.C. n. 53 in data 25/08/2020, esecutiva, è stata revocata la delibera di C.C. n.13 del 19/03/2019, esecutiva, e ri-assunto la Proposta di Piano Urbanistico Generale le cui modificazioni, aggiornamenti e integrazioni apportate allo strumento urbanistico generale PUG ri-adottato non hanno prodotto alcun effetto nei confronti della valutata conformità dell’Accordo Operativo presentato, rispetto agli strumenti urbanistici vigenti.

PRESO ATTO inoltre che la proposta di A.O è stata sottoposta alla valutazione di merito dell’Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ha esaminato i contenuti e il perseguimento della stessa dando origine ad un percorso di approfondimento, di dialogo e negoziazione, con i soggetti interessati, durante il quale si sono succeduti diversi scambi documentali che è possibile riassumere nei seguenti atti protocollati con i nn. 12266 – 12418 – 15622 – 15669 – 16480 – 16940 del 2020. Al termine delle quattro sedute tenutesi dall’Ufficio di Piano la stessa è stata valutata rispondente ai criteri e ai requisiti di pubblico interesse identificati dalla delibera di C.C. n. 115/2019, esecutiva, nell’ottica del perseguimento degli obiettivi assegnati dal PSC del Comune di Montechiarugolo e della Strategia del piano adottato.

DATO ATTO che:

- Con delibera di Giunta Comunale n. 164 del 19/11/2020, esecutiva, è stato autorizzato il deposito della proposta di Accordo Operativo relativa all'Ambito di trasformazione denominato APT1 – sub a in Basilicogiano, presentata ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017;
- La proposta di Accordo Operativo è stata depositata tramite pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 424 del 09/12/2020 per 60 giorni consecutivi, ovvero fino al 08/02/2021;
- La proposta di Accordo Operativo è stata trasmessa al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale, dandone comunicazione alla Regione Emilia-Romagna Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio;
- in data 09/12/2020 con protocolli n. 18253 e 18254, la proposta di Accordo è stata trasmessa agli enti competenti e al CUAV;
- in data 21/01/2021 lo stesso è stato sottoposto a parere della CQAP, il quale è risultato essere favorevole con prescrizione.

CONSIDERATO che sono stati acquisiti i seguenti pareri degli enti competenti:

- in data 14/12/2020 prot. 18559 parere dell'AUSL;
- in data 27/11/2020 prot. 17719 parere SNAM
- in data 28/12/2020 prot. 19318 parere IRETI;
- In data 12/02/2021 prot. 2109 parere della Regione E.R. – Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile;

PRESO ATTO che:

- Durante il periodo di deposito non è pervenuta alcuna osservazione all'Accordo Operativo;
- Con nota prot. 3076 del 26/02/2021 il responsabile della Struttura Tecnica Operativa ha richiesto integrazioni alla documentazione trasmessa dal Comune e, in particolare, il testo dell'Accordo Operativo, l'informazione antimafia e la convenzione di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 comprensiva anche degli obblighi assunti dal privato, il crono-programma e le garanzie finanziarie;
- Per l'esame di tale Accordo operativo è stata convocata, in data 27 Aprile 2021 la riunione della Struttura Tecnica Operativa (STO), per la conclusione dell'istruttoria di propria competenza a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV);

- Le integrazioni documentali e i chiarimenti richiesti durante la seduta di STO, verbalizzate con prot. 7332 del 05/05/2021 e prodotte dal tecnico incaricato, sono state trasmesse dal Comune con nota del 27/07/2021 prot. 12551;
- Con nota n. 14537 del 06/09/2021 del Presidente Dott. Andrea Ruffini è stato convocato il CUAV per il giorno 015/09/2021 in presenza per i rappresentati del Comune e della Provincia di Parma ed in modalità da remoto per gli altri componenti;
- Con protocollo n. 15693 del 24/09/2021 veniva registrata la trasmissione del verbale della prima seduta di CUAV a cui sono seguite le integrazioni documentali inoltrata al comitato con protocollo 16060;
- Con protocollo n. 16890 del 14/10/2021 sempre a firma del Presidente dello stesso, Dott. Andrea Ruffini, è stata convocata la seconda e ultima seduta di CUAV;

VISTO il parere motivato favorevole in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 38 c.10 della L.R. 24/2017 espresso dal Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) pervenuto in data 24/11/2021 prot.19390

CONSIDERATO che:

- La determinazione dei termini per l'attuazione degli Accordi Operativi, coerente con il principio dell'immediata attuazione degli interventi, deve fondarsi sui canoni della ragionevolezza e dell'esperienza tecnica, in rapporto alla complessità e rilevanza degli interventi;
- La realizzazione delle opere di sostenibilità e di urbanizzazione dell'ambito APT 1 sub a prevedono anche opere fuori comparto avente carattere di pubblica utilità e più precisamente la realizzazione, in riduzione della realizzazione di parcheggi pubblici (ceduti mq 2.055 anziché 3.977,40 mq) non strategici per l'interesse pubblico in quella parte del territorio, a garanzia della fruibilità e funzionalità dell'area produttiva in sicurezza, di una pista ciclabile in sede propria, realizzata nella fascia di rispetto stradale, che colleghi la pista di comparto alla rotatoria su Via XXV Aprile; nell'ottica di dotare il territorio comunale di una importante rete di piste ciclabili allo scopo di incentivare la mobilità sostenibile nel rispetto della sicurezza degli utenti;

RILEVATO che:

- la proposta di Accordo Operativo è costituita dai seguenti elaborati, modificati e integrati, seppur non materialmente allegati al presente atto per motivi di voluminosità, ma conservati agli atti dal Settore competente, ne formano parte integrante e sostanziale:

(con protocolli 9983 del 16/07/2020):

- Relazione geologica-sismica

( con protocollo 16480 del 07/11/2020):

- Impegno di Adesione all'APEA
- tavola 1 piano quotato
- tavola 2 elaborato fotografico
- tavola 3 tipologie costruttive
- tavola 4 profili altimetrici

(con protocollo 914 del 21/01/2021):

- tavola 8 verde e mitigazione ambientale
- relazione tecnica illustrativa per CQAP + viste

(con protocollo 8875 del 31/05/2021):

- Tavola 7 particolare rotonda e stratigrafia viabilità e parcheggi
- Tavola 7/b particolari parcheggio pubblico
- tavola 9 previsione di spesa
- tavola 13 inquadramento PSC

(con protocollo 12311 del 22/07/2021):

- Valutazione Previsionale di impatto acustico e di clima acustico

(con protocollo 13934 del 24/08/2021):

- tavola 6 reti fognarie
- tavola 6a planimetria allacci utenze
- tavola 6b planimetria reti illuminazione pubblica

(con protocollo 16041 del 01/10/2021):

- VALSAT
- tavola 10 relazione tecnica e idraulica

- tavola 11 norme tecniche di attuazione
- schema convenzione (accordo operativo con valenza di piano urbanistico attuativo)
- crono programma
- tavola 5 planimetria di progetto - zonizzazione ;

CONSIDERATO che con deliberazione di C.C. n. 53 del 25/08/2020, esecutiva, *“Revoca delibera di C.C. n. 13 del 19/03/2019 e nuova assunzione Proposta Di Piano ai sensi dell'art. 45 comma 2 L.R.24/2017”* è stata revocata la delibera di C.C. n. 13 del 19 Marzo 2019, esecutiva, *“Piano Urbanistico Generale assunto con delibera di G.C. n. 165 del 17/12/2018 – controdeduzione alle osservazioni pervenute e adozione Proposta di Piano a norma dell'articolo 46 comma 1 della L.R. 24/2017”* ri-assumendo, a norma del combinato disposto degli art. 27 e 45.2 della Legge Regionale 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale al fine di recepire gli apporti collaborativi della collettività nei confronti delle modifiche delle integrazioni e degli aggiornamenti apportati al PUG adottato, quale esito dell'iter di CUAV previsto dall'art. 46 della L.R. 24/2017;

DATO ATTO inoltre che con deliberazione di C.C. n.14 del 16/02/2021, esecutiva, *“Piano Urbanistico Generale ri-assunto con delibera di C.C. n. 53 in data 25/08/2020 – controdeduzione alle osservazioni pervenute e adozione Proposta di Piano a norma dell'articolo 46 comma 1 della l.r. 24/2017”* è stato ri-adottato il PUG;

RILEVATO che:

- le modificazioni, gli aggiornamenti e le integrazioni apportate allo strumento urbanistico generale PUG ri-adottato non hanno prodotto alcun effetto nei confronti della valutata conformità dell'Accordo Operativo presentato, rispetto agli strumenti urbanistici vigenti;
- la proposta progettuale contenuta nell'accordo operativo presentato risulta conforme agli obiettivi strategici e all'interesse pubblico del Comune di Montechiarugolo così come determinato con delibera di C.C. n. 115/2019, esecutiva;

PRESO ATTO inoltre che l'iter di approvazione del PUG è subordinato alla sottoscrizione della Convenzione Urbanistica degli Accordi operativi di cui alla deliberazione di C.C. n.115 del 17/12/2019, esecutiva;

PRESO ATTO che l'Accordo Operativo è stato sottoposto alla Commissione Consiliare DUE, nella seduta del 16/11/2021;

#### RICHIAMATI:

- la L.R. 20 del 24/03/2000 e s.m.;
- la L.R. 24 del 21/12/2017 e s.m.;
- la delibera di C.C. n. 27 del 22/04/2004, esecutiva, di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC), del Piano Operativo Comunale (POC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- la delibera di C.C. n. 87 in data 29/12/2008, esecutiva, di approvazione della variante al PSC N.4;
- la delibera di C.C. n.13 19/03/2019, esecutiva, di adozione del PUG del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017;
- il verbale della seconda seduta del CUAV in data 17 luglio 2019 e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126;
- la delibera di C.C. n.115/2019, esecutiva, avente ad oggetto: *“Delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019;*
- la Delibera di C.C. n. 53 del 25/08/2020, esecutiva;
- la Delibera di G.C. n. 164 del 19/11/2020, esecutiva, di autorizzazione al deposito della proposta di Accordo Operativo relativa all'Ambito di trasformazione denominato APT 1 – sub a in Basilicagoiano;
- la Delibera di C.C. n.14 del 16/02/2021, esecutiva;
- il parere motivato favorevole in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 38 c.10 della L.R. 24/2017 espresso dal Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) pervenuto in 24/11/2021 prot.19390;

#### DATO ATTO:

- che sulla proposta della presente deliberazione è stato espresso il parere favorevole dalla Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale Arch. Maddalena Torti, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lettera b) del D.L. 174/2012;
- che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile “ad interim” del Settore Finanziario, Gianfranco Fontanesi in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs. n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lettera b) del D.L. 174/2012;

UDITI gli interventi del Sindaco, del Consigliere Caramaschi ed infine nuovamente del Sindaco, come da verbale di seduta;

UDITE le dichiarazioni di voto, come anche da verbale di seduta:

- Consigliere Cabassa: Siamo ovviamente favorevoli anche perché l'approvazione di questo accordo operativo ci permette di chiudere un capitolo e di poterne cominciare un altro; siamo quindi assolutamente favorevoli;
- Consigliere Uccelli: Rispetto all'intervento di Paolo Caramaschi, che mi sembrava piuttosto esaustivo, c'è stata una risposta a volte sì e a volte no, mi riferisco al Sindaco nonché urbanista, però anche noi siamo favorevoli. Io credo che la questione di questi accordi operativi per il momento sia positiva in generale. Architettura e urbanistica Daniele Friggeri sono due cose differenti, prima hai detto una frase che mi ha fatto un po' sobbalzare, l'andremo a rivedere, ma questa è una questione che riguarda la teoria di ciò di cui stiamo parlando. D'altra parte la teoria è un po' come la centina per un arco, per cui è importantissima, senza la centina l'arco non si fa. Quindi sii preciso, te ne prego, è una materia delicata che riguarda il nostro territorio. Voteremo in modo favorevole, grazie;

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di Legge da n. 16 (sedici) Consiglieri presenti e votanti,

## **DELIBERA**

1) DI AUTORIZZARE, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, la stipula dell' Accordo Operativo presentato per l'attuazione dell'ambito di trasformazione APT 1 – sub a in Basilicogioiano, costituito da dai seguenti elaborati, seppur non materialmente allegati al presente atto per motivi di voluminosità, ma conservati agli atti dal Settore competente, ne formano parte integrante e sostanziale:

(con protocolli 9983 del 16/07/2020):

- Relazione geologica-sismica

( con protocollo 16480 del 07/11/2020)

- Impegno di Adesione all'APEA
- tavola 1 piano quotato
- tavola 2 elaborato fotografico
- tavola 3 tipologie costruttive

- tavola 4 profili altimetrici

(con protocollo 914 del 21/01/2021):

- tavola 8 verde e mitigazione ambientale
- relazione tecnica illustrativa per CQAP + viste

(con protocollo 8875 del 31/05/2021):

- Tavola 7 particolare rotonda e stratigrafia viabilità e parcheggi
- Tavola 7/b particolari parcheggio pubblico
- tavola 9 previsione di spesa
- tavola 13 inquadramento PSC

(con protocollo 12311 del 22/07/2021):

- Valutazione Previsionale di impatto acustico e di clima acustico

(con protocollo 13934 del 24/08/2021):

- tavola 6 reti fognarie
- tavola 6a planimetria allacci utenze
- tavola 6b planimetria reti illuminazione pubblica

(con protocollo 16041 del 01/10/2021):

- VALSAT
- tavola 10 relazione tecnica e idraulica
- tavola 11 norme tecniche di attuazione
- schema convenzione (accordo operativo con valenza di piano urbanistico attuativo)
- crono programma
- tavola 5 planimetria di progetto - zonizzazione ;

2) DI PRENDERE ATTO che il Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale procederà con la predisposizione di ogni conseguente adempimento necessario e successivo alla presente deliberazione ai fini della stipula dell'accordo operativo secondo quanto previsto all'art.38, comma 13 della L.R. 24/2017;

- 3) DI PUBBLICARE, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs 33/2013e s.m., il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione Territoriale".

Successivamente,

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di Legge da n. 16 (sedici) Consiglieri presenti e votanti,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

RAVVISATA l'urgenza di procedere con gli adempimenti conseguenti alla procedura in parola, al fine della sottoscrizione dell'Atto di Accordo Operativo entro i termini dell'approvazione del PUG di recente adozione,

### **DELIBERA**

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs.vo n. 267/00 e s.m.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio  
Massimiliano Fenga

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Roberta Granelli



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

*(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)*

Proposta di delibera di Consiglio avente per oggetto:

### **ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE APT 1 - SUB A IN BASILICAGOIANO – AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO**

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **esprime parere favorevole**. in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Il 25/11/2021

Il Responsabile del  
SETTORE  
PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE  
TORTI MADDALENA /  
INFOCERT SPA



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO AVENTE PER OGGETTO:

**ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI  
TRASFORMAZIONE APT 1 - SUB A IN BASILICAGOIANO – AUTORIZZAZIONE ALLA  
STIPULA DELL'ACCORDO**

## VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **esprime parere favorevole.**

li, 26/11/2021

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI  
FONTANESI GIANFRANCO / INFOCERT SPA



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

**Deliberazione del Consiglio Comunale**

**N. 79**

**DEL 30/11/2021**

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE  
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE APT 1 - SUB A IN BASILICAGOIANO –  
AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO**

## RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

### ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 03/12/2021 al 18/12/2021 col numero 1199/2021;
- diverrà esecutiva il 13/12/2021 decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

li 06/12/2021

**Per il Segretario Generale  
L'impiegata delegata  
BERTOZZI GERMANA / INFOCERT SPA**

# ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

“APT 1” IN LOCALITA' BASILICAGOIANO, SCHEDA D'AMBITO N. 4  
AI SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017.

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... in ....., ....., innanzi a me ..... Notaio  
..... iscritto ..... con studio in ..... sono presenti i signori:

1. COMUNE DI MONTECHIARUGOLO, con sede in Piazza Rivasi n.3 (CF 00232820340), rappresentato, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, dell'Arch. Maddalena Torti, in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, tale nominata con atto n. 21 del 31/12/2020 del Sindaco del Comune di Montechiarugolo nel seguito del presente atto denominata come “Comune”;
2. il sig. , quale legale rappresentante di con sede in n. proprietaria delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp. 630,631,632; nella sua qualità di proponente l'accordo e di soggetto obbligato all'esecuzione delle opere previste nel PUA, conseguentemente nel presente atto denominato “Soggetto Attuatore”
3. il sig. , comproprietario delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp. 43, 322,324;
4. il sig. , comproprietario delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp. 43, 322,324;
5. il sig. usufruttuario delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp 43, 322,324 ;
6. la sig.ra , usufruttuaria delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp 43, 322,324;

nella loro qualità di proponenti l'accordo, che intervengono al presente atto per presa d'atto che le aree di loro proprietà sono inserite nel PUA oggetto della presente convenzione pur non essendo oggetto né di edificazione, né di esecuzione di opere di urbanizzazione né di obblighi derivanti dal presente atto.

autorizzati/e al presente atto con delibera del Consiglio del Comune di Montechiarugolo n. .... del ..... di autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della l.r. 24/2017, esecutiva ai sensi di legge;

Autorizzati al presente atto con delibera del Consiglio del Comune di Montechiarugolo n. .... del ..... di autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della l.r. 24/2017, esecutiva ai sensi di legge;

, quale legale rappresentante di ..... con sede in ..... ; nella sua qualità di proponente l'accordo e di soggetto obbligato all'esecuzione delle opere previste nel PUA, conseguentemente nel presente atto denominato "Soggetto Attuatore"

, comproprietario delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp. 43, 322,324;

, comproprietario delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13mapp. 43, 322,324;

usufruttuario delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp 43, 322, 324 , usufruttuaria delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp 43, 322,324 ;

Arch. Maddalena Torti (C.F. ....), ..... che interviene in qualità Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Montechiarugolo della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo (oppure mi sono accertato mediante .....).

#### **SI PREMETTE CHE:**

- il Comune di Montechiarugolo a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 20/2000, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), con delibera di C.C. n. 27 in data 22/04/2004;
- con delibera di C.C. n.87 in data 29/12/2008 è stata approvata la variante al PSC N.4 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;
- con delibera di C.C. n.13 in data 30/03/2011 è stata approvata la variante al PSC N.5 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19/12/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”.
- L’art.4 della suddetta Legge prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.), il Comune attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio Comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all’articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.

#### **VERIFICATO CHE:**

- per il Comune di Montechiarugolo, che alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017 era dotato di PSC e RUE vigenti e di Piano Operativo Comunale scaduto, non è stato possibile adottare un nuovo POC ma è stato necessario operare nel rispetto delle disposizioni del regime transitorio;
- con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell’art.46 comma 1 della L.R. 24/2017 e che il periodo transitorio cessa con l’approvazione del nuovo piano;
- dalla data di adozione del PUG operano le norme di salvaguardia ai sensi dell’art.27 della L.R. 24/2017;
- a seguito della adozione è stata attivata la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nello svolgimento delle proprie funzioni stabilite all’art.47 della L.R. 24/2017.
- il verbale della seconda seduta di CUAV in data 14 Luglio 2019 è pervenuto al protocollo dell’ente in data 25/09/2019 prot. n.14126 da cui si evince che *“In merito alla gestione della fase transitoria, con riferimento a quanto previsto dall’art.5 delle NTA del piano, si ritiene che le possibilità indicate superino quanto definito dalla legge regionale e ribadito dalla circolare regionale prot. n. 179478 del 14/03/2018. Il periodo transitorio della legge, che consente l’attuazione del piano previgente per poi passare al regime del PUG, vede il suo termine ultimo nell’approvazione del PUG stesso e pertanto le possibilità indicate dall’art.4 della LR n.24/2017, sia quelle del comma 4 sia quella dal comma 1, che consente al Comune*

*attraverso un atto di indirizzo di promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC o il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti, possono essere agite prima dell'approvazione del PUG coerentemente con i contenuti adottati e con quanto definito nella Strategia di piano”.*

**EVIDENZIATO** che l'art. 4, commi 1 – 2 e 3 della richiamata L.R. 24/2017 concede ai Comuni la possibilità, nel corso del periodo transitorio, di individuare una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 stessa o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 preceduti da una delibera di indirizzo, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, che definisca i criteri *di priorità, i requisiti ed i limiti con cui saranno valutate le proposte avanzate dai privati e sia verificata la loro rispondenza all'interesse pubblico;*

**CONSIDERATO CHE** l'amministrazione comunale, nel svolgere la sua funzione di governo del territorio, ha ritenuto di rilevante importanza garantire quanto previsto all'art.5 delle NTA del piano e pertanto ha ritenuto utile cogliere l'occasione prospettata e consentire ai soggetti attuatori la possibilità di presentare proposte di accordo operativo/permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art.4 della L.R.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel periodo transitorio previsto dalle legge regionale, in conformità con il suddetto verbale di CUAV.

**DATO ATTO CHE:**

✓ il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 115/2019 “Delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato con delibera di C.C. n. 13 in data 13/03/2019” ha emanato l'atto di indirizzo utile all'individuazione di una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380;

**DATO ATTO ALTRESI' CHE:**

- ✓ in data 16/07/2020 con il protocollo 9983, è stata presentata Proposta di Accordo Operativo conforme ai contenuti degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, da parte dei soggetti Attuatori sigg. \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della società \_\_\_\_\_, sigg. \_\_\_\_\_, in qualità di comproprietari delle aree censite al C.T. di Montechiarugolo, foglio 13 mapp. 43, 322,324; conferendone procura speciale al tecnico progettista incaricato;
- ✓ così come previsto dalla LR 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha richiesto l'informazione antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011, in data 31/08/2020 con prot. PR\_PRUTG\_Ingresso\_0048726\_20200831; essendo decorso il termine di trenta giorni per il rilascio della comunicazione antimafia di cui all'[articolo 88, comma 4bis](#), viene confermata l'autocertificazione di cui all'articolo 89, comma 1, del medesimo decreto legislativo pervenuta al protocollo del Comune in data 28/08/2020 n. 12418;
- ✓ Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune di Montechiarugolo \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ seguente \_\_\_\_\_ LINK <https://onedrive.live.com/?authkey=%21AlcpKuQhT%5FqBRac&id=3D38BEA5B7E68273%21368&cid=3D38BEA5B7E68273>;
- ✓ che la proposta di A.O. è stata sottoposta alla valutazione di merito dell'Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ha esaminato i contenuti e il perseguimento della stessa dando origine ad un percorso di approfondimento e di dialogo e negoziazione con i soggetti interessati, al termine del quale sono stati presentati elaborati integrativi e in recepimento delle richieste, in data 7/11/2020 prot.16480 e 16940 del 13/11/2020 che sono state valutate nell'ultima seduta di U.P. 16/11/2020;
- ✓ che la proposta di A.O. è conforme al comma 3 dell'art. 38 della LR 24/2017 e contiene i seguenti elaborati:
  - Progetto urbano
  - Convenzione Urbanistica
  - Relazione economica finanziaria
  - Documento di VALSAT
- ✓ che il percorso di negoziazione risponde alle richieste dell'Amministrazione ed in particolare:
  1. Realizzazione di una pista ciclabile in sede propria, realizzata nella fascia di rispetto stradale che colleghi l'attuale pista che costeggia via Parma con la costruenda pista su Via XXV Aprile;

nell'ottica di dotare il territorio comunale di una importante rete di piste ciclabili allo scopo di incentivare la mobilità sostenibile nel rispetto della sicurezza degli utenti;

2. Riduzione della realizzazione di parcheggi pubblici (ceduti mq 2.055 anziché 3.977,40 mq) non strategici per l'interesse pubblico in quella parte del territorio, garantendo comunque la fruibilità e funzionalità dell'area produttiva, in sicurezza; a fronte della realizzazione della pista ciclabile pari a mq 2.030.
- ✓ che il Comune di Montechiarugolo con delibera di Giunta Comunale n. 164 del 19/11/2020 ha valutato la conformità e la completezza della proposta e ne ha autorizzato il deposito;
  - ✓ che tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. 424 del 09/12/2020;
  - ✓ che la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali ed al CU, per acquisirne il parere in data 09/12/2020 con prot. 18253 e 18254;
  - ✓ che in data 28/12/2020 prot. 19302 è stata inviata comunicazione alla Regione Emilia Romagna nella quale si comunicava la trasmissione al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale la documentazione relativa all'Accordo Operativo APT 1;
  - ✓ che ai sensi del comma 2 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in data 12/01/2021 è stata fatta la presentazione pubblica on-line dell'Accordo, la cui registrazione è stata pubblicata sul sito web del Comune;
  - ✓ che, in merito alla proposta di accordo operativo "APT 1" non è pervenuta alcuna osservazione;
  - ✓ che, sulla proposta, si è espresso il CU, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con nota: .....
  - ✓ che il Consiglio Comunale del Comune di Montechiarugolo ha autorizzato la stipula dell'accordo operativo, a norma dell'art.11, comma 4bis della L.241/1990, con Deliberazione n. .... e che l'accordo è stato sottoscritto con atto .....

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

#### **Articolo 1 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE**

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.
2. Il soggetto attuatore assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento

degli impegni convenzionali;

3. Il soggetto attuatore, dichiara formalmente di considerare i signori Corradi – Bacchetta ed i loro eventuali aventi causa, come in effetti sono, soggetti ad ogni effetto estranei a qualsivoglia spesa o costo a qualsivoglia titolo connesso direttamente o indirettamente con la realizzazione o l'attuazione delle opere oggetto della lottizzazione.
4. Il soggetto attuatore dichiara di rinunciare ora e per il futuro a qualsivoglia diritto e pretesa nei confronti dei signori Corradi Bacchetta o aventi causa relativamente all'opere oggetto della lottizzazione.
5. Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, ovvero di trasferimento delle stesse a qualsiasi altro titolo, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e/o successivi aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
6. In ogni caso di trasferimento le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

## **Articolo 2 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

1. La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale di Montechiarugolo n. .... del ....., che assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, relativo alla Scheda d'ambito APT 1 del PSC:
2. In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di COMPLESSO ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE CARATTERIZZATO DA EDIFICI PRODUTTIVI E LORO AREE DI PERTINENZA, CORREDATO DA AREE DI PARCHEGGIO DI CESSIONE E STRADA DI PENETRAZIONE AL COMPARTO, che i terreni interessati dall'intervento sono siti in Via Nazioni Unite nel Comune di Montechiarugolo, C.T., foglio 13 mapp. 630,631,632, 43, 322,324;
3. che tali aree sono disciplinate dal PSC – VARIANTE 4, come AMBITO APT1;
4. che sull'area non gravano vincoli.

### **Articolo 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO**

1. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:  
Scheda: variante parziale n. 4 al PSC vigente, ambito APT1:
2. Funzioni produttive:
  - P1: Artigianato produttivo manifatturiero e di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano;
  - P2: Artigianato produttivo manifatturiero e di tipo laboratoriale non compatibile con l'ambiente urbano;
  - P3: Attività manifatturiere;
  - C4: Commercio all'ingrosso;
  - C5: Attività commerciali all'ingrosso, logistica, trasporti;
  - D1: Intermediazione monetaria e finanziaria;
  - D2: Attività professionali e imprenditoriali.

### **Articolo 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il soggetto attuatore si obbliga:  
alla realizzazione ed alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle opere descritte ai punti seguenti, ovvero alla loro monetizzazione, ovvero alla realizzazione ed alla gestione e manutenzione a proprio carico, come meglio specificato di seguito per le diverse tipologie di opere.

#### **A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica**

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati 01, 02, 03, 04 e 05 e sono così individuate:

##### **A.1) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:**

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua: tavola 06a;
- la rete fognante, gli impianti di depurazione, e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: tavola 06;
- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: tavola 06b;
- le strade (strada di penetrazione con la relativa rotatoria), gli spazi e i percorsi pedonali, ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento: tavole 07 e 07b

La realizzazione di tali lavori deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente alla realizzazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento (verificate nell'ambito del documento di VALSAT allegato all'Accordo)

- il PUA prevedere l'urbanizzazione di circa 2/3 dell'area dell'intero APT 1a (circa 82.000 mq contro i 125.000 mq previsti) con un importante riduzione dell'impatto sull'ambiente;
- area a verde pubblico e privato mq 61.307 con beneficio dal punto di vista ambientale;
- è stata mantenuta la rete di scolo acque meteoriche provenienti da monte, che recapitano nella Canaletta di Monticelli, il cui tracciato è stato conservato e potenziato nell'alberatura ripariale;
- realizzazione di rete fognaria separata per le acque bianche nere, i relativi corpi ricettori sono già esistenti essendo stati predisposti nel corso della realizzazione della adiacente lottizzazione "Mantelli";
- piantumazione di oltre 200 alberi di varia essenza con funzione di riduzione e assorbimento delle emissioni di CO<sub>2</sub>;
- illuminazione delle aree pubbliche esclusivamente con corpi illuminanti a LED identici a quelli presenti nell'illuminazione pubblica del Comune di Montechiarugolo
- realizzazione di una pista ciclabile in sede propria, realizzata nella fascia di rispetto stradale che colleghi l'attuale pista che costeggia via Parma con la costruenda pista su Via XXV Aprile; nell'ottica di dotare il territorio comunale di una importante rete di piste ciclabili allo scopo di incentivare la mobilità sostenibile nel rispetto della sicurezza degli utenti;

C) Parcheggi pertinenziali:

I parcheggi pertinenziali verranno dimensionati in base agli usi che verranno realizzati.

D) Parcheggi pubblici e cessioni di standard:

1. I parcheggi pubblici realizzati sono pari a mq 2.055 le strade e i percorsi pedonali pari a mq 858, la pista ciclabile pari a mq 2.030 e il verde pubblico pari a mq 15.063 per un totale di aree di cessione pari a mq. 20.006 e sono individuate nella tavola 05.
2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, previa presentazione di

apposita richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del DPR 380/2001 e/o altro titolo abilitativo che dovesse essere previsto dalla normativa in vigore alla data di esecuzione dell'intervento.

Sono soggette a tale disciplina le opere di cessione.

Le altre opere (fatta eccezione per quelle da realizzarsi su aree che resteranno di proprietà privata) costituenti opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa che sarà vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo o di opere da realizzarsi in esecuzione di atti negoziali.

3. La realizzazione di tali opere comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune di Montechiarugolo secondo quanto disciplinato al successivo Articolo 6;
4. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi inserito nella relazione economico-finanziaria, allegata all'Accordo. I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di Montechiarugolo, il direttore dei lavori.

Tutte le opere suddette saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché del tecnico incaricato dall'Amministrazione per l'effettuazione del collaudo in corso d'opera e finale, e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi (redatti dai Concessionari) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione prima della comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, potrà inoltre dare prescrizioni tecniche per il miglioramento delle opere stesse, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

In caso di realizzazione di opere in c.a. la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

I collaudi tecnico\funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori. I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in

contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune, o suo delegato.

In sede di collaudo tecnico\funzionale i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc ) previste dalla presente convenzione.

Il rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente che tutti i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per l'irrigazione ecc.).

Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche, in fase di richiesta di permesso di costruire, o di presentazione del progetto esecutivo, ai sensi del D.L. 50/2016, oppure in corso di realizzazione delle stesse, su richiesta dell'Amministrazione comunale, per motivate esigenze di interesse pubblico, o per adeguamento a nuovi standard normativi, o opportuno potenziamento tecnologico, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo ed alla presente convenzione, purché tali modifiche non alterino in modo significativo i contenuti del progetto definitivo, in particolare:

- non comportino la necessità di acquisire nuovi pareri o nuove autorizzazioni da parte degli enti che si sono espressi sui progetti in sede di comitato urbanistico;
- rispettino le dimensioni minime stabilite dall'accordo operativo e dalla convenzione;
- non alterino le caratteristiche funzionali, ambientali, paesaggistiche e di pubblica utilità delle opere.

In ogni caso il valore delle modifiche dovrà rimanere al di sotto del 20% dell'importo lavori individuato nel progetto definitivo.

I maggiori oneri derivati dalla variazione sono soggetti alla disciplina degli scomputi stabilita ai sensi della presente convenzione.

#### **Articolo 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONCORSO ALLA REALIZZAZIONE DI ERS**

Trattandosi di comparto produttivo, non è prevista alcuna realizzazione o concorso alla realizzazione di ERS.

#### **Articolo 6 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, disciplinato dalla presente Convenzione è costituito dalle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2)
- costo di costruzione (QCC)
- contributo D e S

(a) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Delibera di C.C. n. 72 del 16/09/2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti: U1, U2, D e S;

b) “ai sensi della DAL n. 186/2018 e della Del. C.C. n. 72 del 16/09/2019, in considerazione dell’importo delle opere direttamente realizzate pari a € 630.369,29 e al costo effettivo della quota U1 e U2 pari a € 922.560,00, verrà applicato uno scomputo secondo la seguente formula:

- costo della quota U1 e U2 vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi meno l’importo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rendicontate attraverso la presentazione delle fatture pagate;

verrà inoltre applicato uno scomputo relativamente al contributo D e S secondo la seguente formula:

- costo della quota D e S vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi meno l’importo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rendicontate attraverso la presentazione delle fatture pagate;

la differenza tra i valori di cui ai punti precedenti verrà scomputata parametricamente sulla SU realizzata nei titoli abilitativi;

c) il contributo di costruzione è invece corrisposto interamente al Comune all'atto del ritiro dei permessi di costruire per i singoli fabbricati;

#### **Articolo 7 – MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI**

1. La realizzazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire nel rispetto della disciplina regolata dal presente articolo.
2. In particolare il soggetto attuatore si obbliga a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione degli edifici e degli spazi aperti, le seguenti azioni e ad applicare le seguenti tecnologie costruttive:
  - contenimento dei consumi energetici come descritti nella Relazione tecnica;
  - ciclo idrico: così come descritto nella Relazione tecnica;

#### **Articolo 8 – DURATA E CRONOPROGRAMMA**

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.
2. La presente convenzione ha durata complessiva di 5 anni a partire dalla sua sottoscrizione, per la realizzazione di tutti gli interventi sia delle opere di urbanizzazione che degli edifici.
3. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:
  - presentazione della richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione entro 6 mesi dalla firma della presente convenzione;
  - realizzazione delle reti e dei sottoservizi, viabilità di collegamento e realizzazione della rotonda: entro 2 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;
  - realizzazione della viabilità ciclopeditone, dei parcheggi pubblici e verde pubblico: entro 3 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;
  - presentazione delle richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici): entro 3 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione; tali richieste potranno essere presentate anche prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fermo restando che il rilascio dei permessi stessi non potrà avvenire prima dell'inizio lavori delle opere di urbanizzazione. I lavori relativi agli interventi privati dovranno essere ultimati entro 5 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione;
  - presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per gli interventi privati (edifici): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia; tali segnalazioni potranno essere presentate solo a seguito dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione;

#### **Articolo 9 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, afferenti la realizzazione delle opere fuori e dentro comparto, come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare sono pari a € 630.369,29 così specificati:
  - ✓ Opere di urbanizzazione primaria pari a € 349.763,29
  - ✓ Rotonda pari a € 280.600,00
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100% (cento per cento) di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fidejussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di

assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici.

Le garanzie sono prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Montechiarugolo.

La fidejussione dovrà prevedere che l'Ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima e semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 giorni dal ricevimento, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e con espressa rinuncia a ogni eccezione, fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il privato e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.

Dovrà essere altresì prevista la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del codice civile.

3. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento le fideiussioni vengono presentate immediatamente dopo la Delibera di Approvazione da parte del Consiglio Comunale, e comunque prima della sottoscrizione della presente convenzione.

Si riportano gli estremi delle polizze emesse:

- polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per € 349.763,29 relativa alle opere di U1e U2;
- polizza n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per € 280.600,00 relativa alla realizzazione della rotatoria

4. La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo e cessione di tutte le opere e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del/i soggetto/i attuatore/i, quando una parte funzionale autonoma delle opere (riferimenti ad eventuali stralci) sia stata regolarmente eseguita, sempre previo collaudo, anche parziale.
5. Qualora l'importo in sede di presentazione di PdC per le opere di urbanizzazione fosse superiore all'importo garantito, si dovrà procedere a integrare la fideiussione in essere.

#### **Articolo 10 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

1. Il collaudo del piano attuativo comprendente le verifiche tecnico-funzionali delle opere

realizzate, per cui si applicano le norme di cui all'art. 102 del D.L. 50/2016, e le verifiche urbanistico - amministrative e di controllo degli adempimenti previsti dalla presente convenzione.

2. Prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di cui all'art. 4, il Comune dovrà nominare uno o più tecnici collaudatori, con oneri a carico dei soggetti attuatori.
3. E' previsto il collaudo parziale di un complesso unitario di opere o di uno stralcio autonomamente funzionale, se previsto nel titolo abilitativo delle opere di Urbanizzazione.
4. Ai fini dell'approvazione del collaudo il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Comune gli elaborati «as built», in formato compatibile con gli usi necessari al fine dell'implementazione della cartografia digitale, da concordarsi preventivamente con il Settore Pianificazione Territoriale, che rappresentino esattamente quanto realizzato, nonché un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.
5. Qualora il Comune di Montechiarugolo abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010.
6. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree per dotazioni territoriali a destinazione pubblica, saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del Soggetto attuatore.
7. E' altresì a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
8. Espletati i predetti adempimenti, comprensiva anche della cessione delle dotazioni territoriali, il Comune di Montechiarugolo, verificata la completa e regolare esecuzione delle opere libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le opere di cui sopra, così come indicato negli elaborati del progetto.
9. La presa in consegna delle opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni:
  - che le opere siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;
  - che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le proprietà comunali.

Il frazionamento delle aree relative alle dotazioni territoriali che il Comune di

Montechiarugolo prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori.

#### **Articolo 11 – CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE**

1. Le aree di cessione dovranno essere cedute in forma gratuita, a cura e spese del soggetto attuatore, prima della presentazione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, pena la improcedibilità dell'istanza;
2. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, le opere per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, ed opere di sostenibilità esterne all'ambito di intervento, saranno prese in carico dal Comune.
3. E' altresì a carico del soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.
4. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale.

#### **Articolo 12 – VARIANTI**

1. Non sono ammesse varianti all'Accordo Operativo che riguardino:
  - la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso;
  - la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico;
    - creazione di lotti con Sf inferiore a mq 2.000
2. E' consentita la fusione dei lotti anche con la creazione di un unico lotto edificabile.
3. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.
4. Potranno essere apportate eventuali modifiche all'assetto tramite variante ai titoli edilizi o ai progetti delle opere pubbliche, nei seguenti limiti:
  - modifica della conformazione delle aree di cessione;
  - la diversa sistemazione delle aree verdi, delle sezioni stradali, delle piste ciclabili o pedonali, la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai e delle cabine elettriche di trasformazione purché concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti, e purché rimangano soddisfatti gli standard di dotazioni territoriali e le quantità totali di aree di cessione e sia assicurato il rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada;

- modifiche del tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;

### **Articolo 13 – INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE**

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, Il Comune, può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (ai sensi dell' art 1453 del Codice Civile), salvo in ogni caso il risarcimento del danno.
2. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore, per fatto a lui imputabile, si rendesse inadempiente alle clausole della presente convenzione il Comune, previa diffida, intimerà al medesimo di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e denegare il rilascio dei permessi di costruire, salvo assumere i provvedimenti di cui ai successivi punti 3 e 4.
3. Il Comune potrà dichiarare in danno dei soggetti attuatori la risoluzione di diritto dell' Accordo e della presente convenzione nei seguenti casi: a) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenuti nella presente convenzione; b) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune delle fidejussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo; c) grave ritardo (oltre 180 gg) nella esecuzione del cronoprogramma; d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.
4. La risoluzione totale o parziale dalla presente Convenzione comporterà l'impossibilità di procedere con l' attuazione di quanto in essa previsto e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle dotazioni territoriali medio tempore realizzate, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura in capo al Soggetto attuatore, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.
5. la risoluzione di diritto del presente atto comporterà l' annullamento in autotutela (per il venir meno di un presupposto essenziale) dei permessi di costruire già rilasciati.
6. Fermo restando quanto già previsto nell' art. 9 per l' esecuzione diretta delle dotazioni territoriali e/o il loro completamento da parte dell'Amministrazione Comunale in sostituzione del Soggetto Attuatore inadempiente, esecuzione a cui si procederà mediante l'escussione della fideiussione, l'importo escusso potrà anche essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.

7. Il soggetto attuatore risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere dallo stesso realizzate, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.
8. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il TAR per l' Emilia – Romagna, sede di Parma.

#### **Articolo 14 – RESPONSABILITA' dell' ATTUATORE E SANZIONI**

1. Con riferimento alle opere e alle tempistiche di cui all'art. 8 , in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell' 1 per mille dei relativi importi dei lavori.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

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

#### **Articolo 15 – SPESE E TRASCRIZIONI**

1. Le spese del presente atto - compresi gli eventuali diritti di segreteria - le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Montechiarugolo a cura del Notaio rogante entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore.

#### **Articolo 16 – RISOLUZIONE IN CASO DI INFORMAZIONE ANTIMAFIA INTERDITTIVA**

1. Si dà atto che la sottoscrizione dell' Accordo Operativo è stata preceduta dalla acquisizione della informativa antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011.
2. Ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 38, comma 4 della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, la presente Convenzione si intenderà risolta di diritto nei confronti dei soggetti attuatori destinatari del provvedimento prefettizio.

#### **Articolo 17 – RICHIAMI NORMATIVI**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Letto, confermato e sottoscritto, li \_\_\_\_\_

per il Comune di Montechiarugolo

.....

il soggetto attuatore

.....