

Repertorio n. 73849

Raccolta n. 32533--

-----Accordo operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo-----

-----denominato "ART 2" sub Ambito "A" in Monticelli-----

-----ai sensi degli articoli 4 e 38 della legge regionale 24/2017.-----

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

L'anno duemilaventuno. Il giorno di martedì dodici del mese di ottobre-----

----- (12 ottobre 2021) -----

-----in Parma (PR), via G. Verdi n. 6,-----

avanti a me, dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, -----

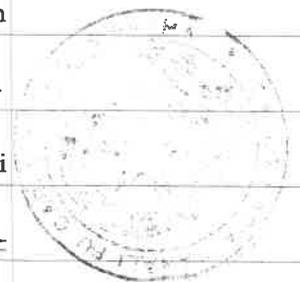
-----sono presenti i signori:-----

Arch. Maddalena Torti, [REDACTED] 71, domiciliata per la carica in Montechiarugolo (PR), via Rivasi n. 3, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile di posizione organizzativa del Settore Pianificazione Territoriale (tale nominata con decreto del Sindaco del Comune di Montechiarugolo n. 21 in data 31 dicembre 2020 che, firmato digitalmente, trovasi allegato sub. "A" all'atto ai miei rogiti in data odierna, rep. n. 73848/32532, in termini per la registrazione e la trascrizione), in nome e per conto del-----

- "COMUNE DI MONTECHIARUGOLO" con sede in Montechiarugolo (PR), via Rivasi n. 3, codice fiscale n. 00232820340 (nel seguito del presente atto indicato anche come "Comune" o "Amministrazione Comunale");-----

in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/2021 del 29 luglio 2021 che, firmata digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera "A";-----

Fabio Galliani, [REDACTED] 59, domiciliato per la carica in Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Marconi n. 56, il quale intervie-



ne al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico, in nome e per conto della società-----

- **“LITO – S.R.L.”**, con sede legale in Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Marconi n. 56, capitale sociale euro 10.400,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 01562490340 (R.E.A. 163223) (nel seguito del presente atto indicata anche come **“Soggetto attuatore”**);-----

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri attribuitigli dall’articolo 14 (quattordici) dello statuto sociale;-----

comparenti (nel loro complesso oltre indicati anche come **“Parti”**, **“Contraenti”** o **“Parti contraenti”**), della cui identità personale io notaio sono certo, i quali -----

-----**RICHIAMATI:**-----

A) l’Accordo tra privati e il Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell’art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell’art. 11 della L.241/90, sottoscritto in data 29 dicembre 2008, con atto ai miei rogiti rep. n. 22947/11430, registrato a Parma in data 27 gennaio 2009 al n. 1459, ivi trascritto in pari data al n. 1133 reg. part.;-----

B) il successivo Accordo tra i privati e il Comune ex art 18 Legge Regionale n. 20/2000, ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000 e dell’art. 11 della L.241/90 sottoscritto in data 27 gennaio 2020 con atto ai miei rogiti rep. n. 68223/29990, registrato a Parma in data 11 febbraio 2020 al n. 2336, ivi trascritto in pari data al n. 1961 reg. part., in aggiornamento e sostituzione dell’accordo sottoscritto nel 2008 sopra citato, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017;-----

-----**CONSIDERATO CHE:**-----

C) l’attuazione dell’ Accordo di cui in premessa, prendeva l’avvio dalla Variante al PSC approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 29 dicembre 2008 con la quale il Comune ha individuato l’Ambito Residenziale di Trasformazione – **“ART2”** localizzato in

Monticelli Terme, individuandone 4 sub ambiti attuativi "a", "b", "c" e "d". Il sub ambito "a" risulta costituito dalle aree insediate dalle aziende di cui all'Accordo tra i privati e il Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/90, e sottoscritto in data 29 dicembre 2008, con il citato atto ai miei rogiti rep. n. 22947/11430;-----

D) dal 2008 non essendo stata data attuazione a quanto previsto dall'Accordo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto fosse necessario che le Parti sottoscrivessero un nuovo atto negoziale in cui disciplinare quanto non aveva avuto finora attuazione apportando alcune specifiche aggiuntive di carattere tecnico – amministrativo ai contenuti dell'accordo sottoscritto, finalizzate a meglio regolamentare la fase attuativa degli interventi urbanistici, anche in ragione di alcune modifiche normative e di pianificazione intervenute a far tempo dall'anno 2008 negli strumenti di pianificazione;-----

E) con deliberazioni di Consiglio comunale n.4 e n.5 del 28 gennaio 2019 il Comune di Montechiarugolo ha provveduto ad adottare un Piano Operativo Comunale (POC-STRALCIO) e una variante al Regolamento Urbanistico – Edilizio (RUE) che prevedono, tra l'altro, l'attuazione dei due ambiti "ART2 sub-ambito a" e "APT2" di cui trattasi come da impegni ed obblighi sottoscritti tra le Parti;-----

F) con delibera di Consiglio comunale n.13 in data 19 marzo 2019 il Comune di Montechiarugolo ha adottato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017; detto piano individua l'"ART2 sub-ambito a" come ambito territoriale oggetto di intervento di rigenerazione e l'ambito "APT2" come area vocata alla trasformazione, ma garantisce la possibilità di attuare gli ambiti "ART2 sub-ambito a" e "APT2" come da impegni ed obblighi sottoscritti tra le Parti e sopra menzionati, attraverso il disposto normativo di cui all'art.5 della NTA del P.U.G. che regola la fase transitoria di attuazione del Piano;-----

G) in data 27 gennaio 2020 è stato sottoscritto un nuovo accordo tra le Parti, con atto ai miei rogiti rep. n. 68223/29990, sopra citato, che ha previsto necessariamente anche una nuova



tempistica di attuazione degli ambiti “ART2 sub-ambito a” e “APT2” di cui trattasi al fine di conformarsi alle nuove disposizioni urbanistiche di cui alla L.R. n.24/2017, aggiornando e sostituendo l’accordo già sottoscritto in data 29 dicembre 2008, evidenziandone espressamente gli obblighi e gli impegni ancora da attuare e le azioni e le caratteristiche tecnico – normative degli interventi di trasformazione, relativamente all’ambito “ART 2” di seguito elencate:-

- Potenzialità edificatoria in ragione di una SU max pari a 3.400 mq.-----
- Funzioni ammesse: residenziali e quelle compatibili con la residenza;-----
- Indirizzi di sviluppo urbanistico – edilizio e criteri di progettazione:-----

H max = 9,50 ml corrispondenti a massimo n.3 piani fuori terra; al fine di dare movimento ai prospetti ed ottimizzare ed armonizzare le forme e i volumi, sono ammesse piccole porzioni di fabbricato con n. 4 piani fuori terra, comunque entro il limite del 20 per cento della superficie coperta dell’edificio.-----

- Indice di visuale libera = 0,5 ml/ml-----
- Tipologie edilizie: tipologie edilizie residenziali condominiali, le funzioni non residenziali devono essere localizzate al piano terra; rimangono comunque ammesse anche funzioni non residenziali ai piani superiori quali studi professionali, uffici, ecc.-----
- Verde pubblico – aree S2: è data facoltà di monetizzare la superficie S2 di competenza del sub ambito o di reperirla in altra area fuori comparto.-----
- Parcheggi pubblici: i parcheggi pubblici dovranno essere individuati prioritariamente lungo la viabilità pubblica e/o in aree limitrofe; è data facoltà in sede di accordo operativo di monetizzare in parte dette dotazioni di parcheggi pubblici.-----
- Edilizia con finalità sociali: il 6 per cento della potenzialità edificatoria realizzata dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune e la potenzialità edificatoria dovrà risultare accorpata e costituire un autonomo volume funzionale.-----
- I parcheggi pubblici a raso dovranno attestarsi sul lato ovest del comparto e il verde pubbli-

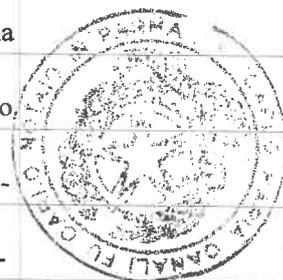
co S2 di cessione, se realizzato, dovrà essere individuato e liberamente accessibile; i criteri di progettazione, fruibilità e cura dei particolari del verde pubblico dovranno essere di livello elevato.-----

- Le reti fognarie dovranno essere separate per acque nere: reflui domestici e acque di prima pioggia; acque bianche: acque meteoriche di seconda pioggia e acque meteoriche provenienti dalle coperture; per le reti fognarie di acque bianche, il progetto dovrà verificare la effettiva capacità di ricezione delle condotte fognarie pubbliche al contorno e la rete fognaria del comparto dovrà rispettare il principio dell'invarianza idraulica; essendo la attuale configurazione produttiva esistente dell'area con alte percentuali di impermeabilizzazione e senza collettori di invaso, la soluzione progettuale dovrà dimostrare ed attuare un beneficio per la rete fognaria pubblica della zona.-----

- Tutte le soluzioni progettuali, con particolare riferimento agli impianti, coperture, conformazione ed orientamento edifici, dovranno perseguire il risparmio energetico, la riduzione delle emissioni di CO2 ed i ricorso alle fonti di energia rinnovabile;

H) per l'attuazione degli ambiti "APT2" e "ART2" di cui trattasi e per le finalità tutte previste dalle disposizioni normative, le Parti hanno convenuto che le finalità di pubblica utilità per la definizione degli accordi operativi inerenti gli ambiti "APT2" e "ART2 sub ambito a" sono individuate come segue:-----

- opere fuori comparto avente carattere di pubblica utilità;-----
- realizzazione dell'estendimento della rete fognaria al servizio delle aree di cui all'ambito "APT2" in Basilicagoiano fino al recapito più vicino ed idoneo indicato dall'ente gestore del pubblico servizio; le opere dovranno essere progettate e realizzate secondo le normative vigenti in materia e come da disposizioni approvate dall'ente gestore del servizio;-----
- messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito "APT2" al centro abitato della frazione di Basilicagoiano;-----



-----SI PREMETTE CHE:-----

I) 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 Consiglio comunale n. 27 in data 22 aprile 2004;-----

L) con delibera di Consiglio comunale n.87 in data 29 dicembre 2008 è stata approvata la variante al PSC N.4 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;-----

M) con delibera di Consiglio comunale n. 13 in data 30 marzo 2011 è stata approvata la variante al PSC N.5 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;-----

-----CONSIDERATO CHE:-----

N) 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". -----

O) 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:-----

P) per il Comune di Montechiarugolo, 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; -----

Q) con deliberazione di Consiglio comunale n.13 in data 19 marzo 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;-----

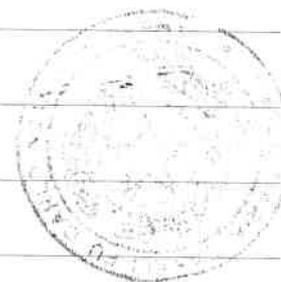
R) dalla data di adozione del PUG operano le norme di salvaguardia ai sensi dell'art.27 della L.R. 24/2017;-----

S) 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;-----

T) il verbale della seconda seduta di CUAV in data 14 luglio 2019 e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25 settembre 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-----

U) 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 con-



venzionati 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-----

V) 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 al Soggetto attuatore 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:-----

Z) 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:-----

J) in data 8 luglio 2020 con i protocolli n. 9518 e 9519 è stata presentata Proposta di Accordo Operativo conforme ai contenuti degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, da parte del signor Galliani Fabio in qualità di Amministratore unico del Soggetto attuatore conferendone procura speciale al tecnico progettista arch. Giorgio Cazzulani con studio professionale in Parma;-----

Y) così come previsto dalla LR 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della

criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito l'informazione antimafia di

cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011, in data 28/09/2020 con prot.

PR_PRUTG_Ingresso_0048726_20200831;-----

K) 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 Monte-

chiarugolo al seguente LINK -----

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21AicpKuQhT%5FqBRac&id=3D38BEA5B7E68273->

[%21368&cid=3D38BEA5B7E68273;](https://onedrive.live.com/?authkey=%21AicpKuQhT%5FqBRac&id=3D38BEA5B7E68273-%21368&cid=3D38BEA5B7E68273)-----

W) 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, dialogo e negoziazione con i soggetti inte-

ressati, al termine del quale sono stati presentati elaborati integrativi e in recepimento delle

richieste, in data 6 novembre 2020 con prot 16385 e in data 7 novembre 2020 con prot. 16486

e sono state valutate nella quinta seduta dell'Ufficio di Piano in data 10 novembre 2020;-----

A1) la proposta di A.O. è conforme al comma 3 dell'art. 38 della LR 24/2017 e contiene i se-

guenti elaborati:-----

- Progetto urbano-----

- Convenzione Urbanistica-----

- Relazione economica finanziaria-----

- Documento di VALSAT;-----

B1) il percorso di negoziazione risponde alle richieste dell'Amministrazione Comunale e ai

contenuti dell'Accordo stipulato in data 27 gennaio 2020 ed in particolare che:-----

- la possibilità di reperire la quota di S2 in area esterna al comparto dovrà essere concordata

con l'Amministrazione Comunale e costituirà variante all'accordo operativo;-----

- l'Edilizia con finalità sociali pari al 6 per cento della SU realizzata dovrà essere edificata



contestualmente al primo stralcio e individuata in un volume funzionale preferibilmente autonomo e in accordo con gli uffici tecnici comunali e dovrà essere realizzata con le medesime caratteristiche costruttive dell'edilizia libera;-----

C1) il Comune di Montechiarugolo con deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 14 novembre 2020 ha valutato la conformità e la completezza della proposta e ne ha autorizzato il deposito; -----

D1) tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. 406 del 25 novembre 2020;-----

E1) la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali e al CU, per acquisirne il parere in data 25 novembre 2020 con prot. 17580 e 17582; -----

F1) in data 28 dicembre 2020 prot. 19302 è stata inviata nota alla Regione Emilia Romagna nella quale si comunicava la trasmissione al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale la documentazione relativa all'Accordo Operativo "ART 2";-----

G1) ai sensi del comma 2 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 in data 12 gennaio 2021 è stata fatta la presentazione pubblica *on-line* dell'Accordo, la cui registrazione è stata pubblicata sul sito web del Comune;-----

H1) in merito alla proposta di accordo operativo "ART 2" non è pervenuta alcuna osservazione;-----

I1) sulla proposta si è espresso il CU, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con nota pervenuta in data 20 luglio 2021 prot. n. 12180;-----

L1) 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 di Consiglio comunale n. 61/2021 in data 29 luglio 2021 e che l'accordo è stato sottoscritto con il presente atto;-----

-----tutto ciò premesso e considerato-----

stipulano e convengono 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.-----

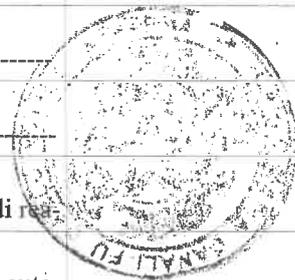
3. Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, ovvero di trasferimento 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.-

4. 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 deliberazione del Consiglio comunale di Montechiarugolo n. 61/2021 in data 29 luglio 2021 che assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, relativo alla Scheda d'ambito "ART 2" del PSC.-----

In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di **DISMISSIONE E DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI E RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERA AREA, RICONVERTITA AD USO RESIDENZIALE (CON EVENTUALI SERVIZI AN-**



NESSI ALLA RESIDENZA), MEDIANTE REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO “A CORTE” E CONSEQUENTE REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI DI CESSIONE. --

Gli immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Montechiarugolo, e sono distinti al Catasto del Comune di Montechiarugolo foglio 11 -----

- Catasto Terreni-----

mappale 281 di mq. 57;-----

mappale 108 di mq. 298;-----

mappale 83 di mq. 706;-----

mappale 92 di mq. 180;-----

mappale 283 di mq. 956;-----

mappale 430 di mq. 41, -----

mappale 679 di mq. 60;-----

mappale 223 (parte) attualmente di mq. 1753;-----

mappale 680 di mq. 260-----

- Catasto Fabbricati-----

mappale 430, area urbana di mq. 41;-----

mappali 680 sub. 4 – 679 sub. 4 (fra loro graffiati);-----

mappale 679 sub. 1;-----

mappali 83 sub. 1 – 680 sub. 1 (fra loro graffiati);-----

mappale 83 sub. 2;-----

per una estensione complessiva catastale di mq. 4.296 e si estende per complessivi mq 4.179,76 di superficie rilevata;-----

Tali aree sono disciplinate dal PSC – VARIANTE 4, come “AMBITO ART2”;-----

Sull'area non gravano vincoli.-----

-----Articolo 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO-----

1. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:-----

- Scheda: "ART2" – variante parziale n. 4 al PSC vigente, ambito "ART2 sub a"-----

- Funzioni:

• Uso residenziale (uso prevalente);-----

• uso commerciale connesso alla residenza, quali: esercizi pubblici, artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, intermediazione monetaria e finanziaria, attività professionali e imprenditoriali (uso secondario).-----

2. La completa trasformazione dell'area potrà essere attuata attraverso permesso/i di costruire riguardanti l'intero lotto o porzioni di lotto ovvero per stralci funzionali, come di seguito esplicitato e come descritto nella tavola SDP.04: -----

STRALCIO

SU EDIFICABILE

STRALCIO 1

1.650 mq

STRALCIO 2

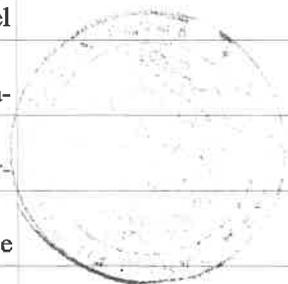
1.750

3. Ai fini della validità del presente accordo e della relativa convenzione non risulta comunque vincolante la realizzazione dell'intera S.U. prevista. Qualora, per modificate esigenze del Soggetto attuatore o della stessa Amministrazione Comunale, si dovesse ritenere di non realizzare nel Comparto una porzione della S.U. prevista, la stessa, in comune accordo tra le Parti, potrà essere realizzata in altra area convenendo altresì le condizioni per tale realizzazione e comunque nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti secondo quanto prescritto al successivo art. 12.-----

-----Articolo 4 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE-----

-----DOTAZIONI TERRITORIALI-----

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, così come individuato in premessa, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegnano alla realizzazione e alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle ope-



re descritte ai punti seguenti ovvero alla realizzazione e cessione delle seguenti tipologie di opere.-----

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati SDP.02 – SDP.03 – SDP.04 e nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera “B”, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, 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 R.02 – dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05; -----

- la rete fognante, gli impianti di depurazione, e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: tavola R.04 – dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica A.05; -----

- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi: tavole SDP.02 e SDP.03;-----

- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell’energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: tavole R.01 e R.03 – dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05; -----

- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: tavola R.05 – dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05;-----

- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale (misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale): area verde, centrale al comparto, privata di uso pubblico di cui alle tavole SDP.01 – SDP.02 – SDP.03 - dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.07 e nelle NTA dell’Accordo A.08.-----

La realizzazione di tali lavori deve avvenire con regolarità e continuità secondo le tempistiche individuate all’art. 8.-----

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

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati e sono così individuate: SDP.01 – SDP-02 – SDP.03; dettagliatamente descritte nella VALSAT e nell'art. 3.2.5 della NTA dell'Accordo (allegato A.08) e sono relative al:-----

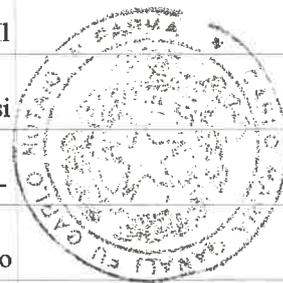
- sistema di illuminazione (localizzato in modo da minimizzarne il numero ottimizzando l'efficienza; minimizzare i consumi energetici - impiegando sistemi a LED; evitando la propagazione dei raggi verso l'alto; utilizzati sistemi di illuminazione pubblica e privata temporizzati)-----

- all'arredo a verde interno al lotto e sulla "piazza verde centrale" (dove dovranno essere utilizzate specie autoctone appartenenti alla flora locale, di seconda classe di grandezza e con dimensioni minime di impianto pari a 20-25 cm. di circonferenza; per quanto riguarda il numero e l'ubicazione queste dovranno essere compatibili con il corretto sviluppo vegetativo delle piante pertanto dovrà essere posta particolare attenzione alla distanza dagli edifici e dai manufatti).-----

C) Parcheggi pertinenziali. I parcheggi pertinenziali vengono rappresentati negli elaborati SDP.01 – SDP.04 e SDP.05 e sono dettagliatamente relazionati nell'allegato A.07 e A.08. Il dimensionamento sarà valutato in sede di presentazione dei titoli abilitativi, in base agli usi che verranno realizzati.-----

La realizzazione delle autorimesse interrato/seminterrate che per ragioni strutturali potranno essere realizzate con modalità e tempistiche differenti rispetto agli stralci funzionali previsti per gli edifici sopra suolo.-----

D) Parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici realizzati sono pari a mq. 543,25; le strade (realizzazione di "pista di ritorno" in estensione alla viabilità esistente), gli spazi e i percorsi pedonali, pari a mq. 102,75 per un totale di aree di cessione pari a mq. 646,00 e sono individuate nelle tavole SDP.01 – SDP-02 – SDP.03 e SDP.04 – dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica A.07 e nelle NTA dell'Accordo A.08; e schematizzate nel do-



cumento come sopra allegato sub. "B" al presente atto facente parte integrante del presente.--

In accordo con l'Amministrazione Comunale la quota di aree di cessione non realizzata verrà monetizzata, in conformità a quanto stabilito nel successivo comma 5. -----

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 D.P.R. 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 seguenti opere, di cui ai punti precedenti: SDP.01 SDP.02 – SDP.03 – SDP.04.-----

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. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle tavole n. SDP.01 SDP.02 - SDP.03 – SDP.04. allegate alla Proposta di Accordo Operativo. -----

4. 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 come disciplinato al successivo articolo 6;-----

5. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione o di cessione in area diversa dal comparto in oggetto. Le dotazioni territoriali relative all'uso residenziale e agli usi connessi che competono all'accordo operativo e che non sono reperite direttamente sono quelle afferenti il verde "S2" da calcolarsi in funzione della SC realizzata e al netto della quota di P1 ceduto e/o monetizzato $P1+U2= 70mq$ ogni 100 mq. di SC di cui P1 non meno di 20 mq.-----

Tali aree, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, proporzionalmente alla SC edificata saranno monetizzate secondo le modalità stabilite dalla normativa comunale;-----

Tale possibilità è conforme al quanto contenuto nella Variante al RUE approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 25 febbraio 2020.-----

6. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi inserito nella relazione economico-finanziaria, allegata all'Accordo. Il Soggetto attuatore dovrà nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo 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 Comunale 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 Comunale 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 cemento armato 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 del Soggetto attuatore. I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in contradditto-



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

In sede di collaudo tecnico\funzionale il Soggetto attuatore deve 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, 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 per cento 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-----

Il Soggetto attuatore, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, come previsto dalla L.R.20/2000 e dalla L.R. 24/2017 si obbliga:-----

- a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo, in coerenza con quanto previsto nell'Accordo ex art.18 L.R.n.20/2000 di cui all'art.1.1, costruzioni con destinazione per l'Edilizia con finalità sociali pari al 6 per cento della SU realizzata; si specifica che per tale S.U. non è dovuto il contributo di costruzione.-----

La stessa dovrà essere edificata contestualmente al primo stralcio e individuata in un volume funzionale preferibilmente autonomo e in accordo con gli uffici tecnici comunali. Dovrà essere realizzata con le medesime caratteristiche costruttive dell'edilizia libera.-----

-----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)-----

(a) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 16 settembre 2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti:

U1 e U2;-----

(b) in considerazione dell'importo delle opere che saranno realizzate, desunte dal CME facente parte dell'A.O., pari a euro 213.208,00 (duecentotredicimiladuecentootto/00) e al costo della quota U1 e U2 pari a euro 291.720,00 (duecentonovantunomila settecentoventi/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; -----

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, ad eccezione dell'edilizia con finalità sociali pari al 6 per cento della SU realizzata per la quale non è dovuto il contributo di costruzione.---

(d) Le dotazioni territoriali che competono all'accordo operativo e che non sono reperite direttamente sono quelle afferenti il verde "S2" da calcolarsi in funzione della SC realizzata e al netto della quota di P1 ceduto e/o monetizzato $P1+U2= 70mq$ ogni 100 mq. di SC di cui P1 non meno di 20 mq.-----

Tali aree, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, proporzionalmente alla SC edificata saranno monetizzate secondo le modalità stabilite dalla normativa comunale.-----

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: così come descritti dall'art. 3.2.3 delle NTA dell'Accordo;-----

- ciclo idrico: così come descritto dall'art. 2.2.b delle NTA dell'Accordo.-----

-----Articolo 8 – DURATA E CRONOPROGRAMMA-----

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.-----

2. La presente convenzione ha durata complessiva di 8 (otto) anni a partire dalla sua sottoscrizione.-----

3. Il cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo discende dai contenuti dell'Accordo ex art.18 Legge Regionale n.20/2000 sottoscritto in data 29 dicembre 2008 di cui al citato mio atto rep. n. 22947 / 11430; e dal successivo Accordo ex art. 18 Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto in data 27 gennaio 2020 di cui al citato mio atto rep. n. 68223 /29990; in aggiornamento e sostituzione dell'accordo sottoscritto nel 2008 sopra citato, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017,-----

4. E' fatto obbligo di trasferire l'attività produttiva ad oggi insediata nel comparto "ART.2 sub ambito a" all'interno dell'ambito "APT2" denominato "FUTURA" in Basilicogiano.-----

5. Il trasferimento delle attività dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dalla efficacia del certificato di conformità edilizia ed agibilità dei nuovi edifici realizzati all'interno dell'ambito "APT2". All'atto della presentazione del primo permesso di costruire relativo a edifici di cui al presente comparto "ART2", dovrà essere allegato anche il cronoprogramma relativo al trasferimento delle attività ad oggi insediate in "ART2", redatto nel rispetto delle tempistiche sopra riportate. -----

6. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:-----

- realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B): entro 4 (quattro) anni a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;-----

- realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali(art. 4, comma 1, punti A e C): entro 4 (quattro) anni a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;-----

- presentazione delle richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici): entro 4 (quattro) anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione; tali richieste potranno essere presentate solo a seguito di attestazione di funzionalità delle opere da parte del collaudatore e del parere favorevole del Comune;-----



- 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 riguardano le opere di urbanizzazione dell'intervento e sono computate in euro 213.208,00 (duecentotredicimiladuecentootto/00) (IVA al 10 per cento compresa).-----

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 fideiussorie 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 (trenta) 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 la fideiussione viene presentata immediatamente dopo la deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale, e comunque prima della sottoscrizione della presente convenzione.-----

Si riportano gli estremi della polizza emessa: -----

- [REDACTED]
[REDACTED]

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.-----

Articolo 10 – COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO CESSIONI, SERVITU' E ASSER-
-----VIMENTI 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 del soggetto attuatore. -----

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 e gli appartamenti 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. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria come sopra allegata sub. "B" al presente atto sotto quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

9. 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.-----

10. 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 del Soggetto attuatore.-----

-----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, 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.-----

-----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;-----

- cessione in area esterna al comparto, anche non classificata, del verde di "S2";-----

- il trasferimento di eventuale capacità edificatoria residua in altra area del territorio comunale in coerenza e nel rispetto dei principi e delle norme dello strumento urbanistico vigente al momento del trasferimento;-----

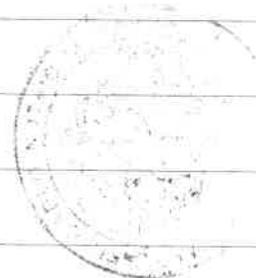
- la modifica della conformazione delle aree di cessione;-----

- la modifica dell'impostazione a "corte aperta" dell'impianto edificatorio;-----

- traslazione di SU da uno stralcio all'altro nella misura superiore al 20 per cento.-----

2. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.-----

3. Non costituiscono comunque variante all'Accordo Operativo:-----



- la diversa sistemazione delle sezioni stradali, delle piste pedonali, la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai 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 diniegare 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 del Soggetto attuatore 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 giorni) 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 ri-qualificazione 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 (uno) per mille dei relativi importi dei lavori.

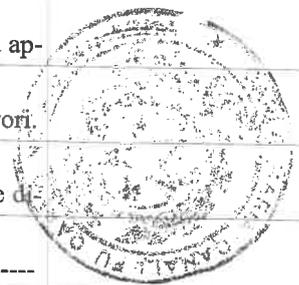
Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.-----

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 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto, 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 del Soggetto attuatore destinatario 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.-----

-----= = =-----

-----Tutela della riservatezza dei "dati personali".-----

Ai sensi delle disposizioni del Regolamento (UE) n. 2016/679 e del D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, le Parti contraenti prendono atto che il sottoscritto notaio è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel Contratto (e nella sua documentazione preparatoria); esse altresì acconsentono al "trattamento" dei dati stessi, anche qualora si tratti di "dati particolari", da parte del "titolare del trattamento" e dei suoi "incaricati", mediante strumenti, compresi quelli informatici, idonei alla loro gestione e archiviazione, sia al fine del compimento degli adempimenti dovuti in esecuzione del Contratto, sia al fine di soddisfare esigenze organizzative dello studio notarile; le Parti contraenti pure autorizzano il "trattamento" dei dati predetti da parte di soggetti terzi, incaricati dal "titolare del trattamento", che siano preposti alla tenuta e alla gestione delle banche dati contenenti i Registri Immobiliari, gli Archivi Catastali, il Registro delle Imprese e ogni altro Pubblico Registro, o che comunque siano preposti a qualsiasi Ufficio ove debbano svolgersi adempimenti dipendenti dalla stipula del Contratto.-----

-----Dichiarazioni finali.-----

I Contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.-----

I Contraenti mi dispensano dal dare lettura della documentazione allegata al presente Contratto, dichiarando di averla verificata e comunque di averne avuto esauriente conoscenza.-----

Allegati del Contratto: -----

"A": copia conforme delibera di Consiglio Comunale;-----

"B": planimetria.-----

Io Notaio - richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore undici e minuti cinquantadue circa; consta il presente atto di otto fogli per ventinove facciate e fino a questo punto della trentesima pagina.-----



F.to: Maddalena Torti.-----

F.to: Fabio Galliani.-----

F.to: Carlo Maria Canali.-----



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
PROVINCIA DI PARMA

ALLEGATO "A" AL
N. 33849 DI REP
E AL N. 32533 DI RACC.

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

N. ATTO 61 ANNO 2021

SEDUTA DEL 29/07/2021 ORE 19:00

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE
DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ART 2 SUB AMBITO A IN
MONTICELLI TERME - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA
DELL'ACCORDO**

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

L'anno DUEMILAVENTUNO il giorno GIOVEDÌ VENTINOVE del mese di LUGLIO alle ore 19:00 in videoconferenza, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge vengono oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.
Alla trattazione del presente punto risultano:

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

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE ART 2 SUB AMBITO A IN MONTICELLI TERME - AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO

Consiglieri presenti n. 14 (quattordici), assenti n. 3 (tre) (manzani, Negri e Ghiretti).

Il Presidente cede la parola al Sindaco per la presentazione dei punti posti ai nn. 7 e 8 dell'Ordine del Giorno, essendo gli stessi connessi fra loro, come da verbale di seduta.

Il Presidente interviene nuovamente, prima dell'inizio della trattazione da parte del Sindaco, chiedendo ai Consiglieri se si voglia accorpare la discussione di entrambi i punti o se si preferisca discutere i due argomenti separatamente, come da verbale di seduta.

Il Capogruppo Uccelli comunica che preferiscono accorpare la trattazione, anche per metodo, come da verbale di seduta.

Il Presidente pone in votazione l'accorpamento della discussione dei 2 punti 7 e 8 dell'odg, e il Consiglio vota unanime a favore dell'accorpamento, come anche riportato nel verbale di seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- Il Comune di Montechiarugolo, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 20/2000, ha approvato con delibera di C.C. n. 27 in data 22/04/2004, esecutiva, il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- Con delibera di C.C. n.87 in data 29/12/2008, esecutiva, è stata approvata la variante al PSC n. 4 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;
- In data 29/12/2008 è stato sottoscritto Accordo con i privati, REP 22947 e Raccolta 11430, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/90;
- Con delibera di C.C. n.13 in data 30/03/2011, esecutiva, è stata approvata la variante al PSC n. 5 avente ad oggetto l'inserimento di nuovi ambiti di trasformazione;
- In data 27/01/2020 è stato sottoscritto Accordo con i privati, REP 68223 e raccolta 29990, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/90;

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 09/07/2020 è stata registrata la documentazione trasmessa ai fini della presentazione di Accordo Operativo, di cui all'oggetto, per l'individuato ambito residenziale in Monticelli Terme con prott. 9518 e 9519, da parte del soggetto Attuatore; conferendone procura speciale al tecnico progettista incaricato;
- La stessa, a seguito delle richieste di conformazioni ed integrazioni avanzate durante le sedute seduta di Ufficio di Piano, è stata integrata con prott. 16385 del 06/11/2020 e 16486 del 07/11/2020.

RITENUTO che la proposta di accordo operativo in oggetto, risponda 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, in particolar modo per quanto concerne:

- conseguimento della maggiore utilità pubblica mediante soluzioni che possano risolvere eventuali criticità e/o carenze delle dotazioni territoriali e infrastrutturali esistenti, ovvero che presentino una maggiore integrazione e implementazione delle dotazioni di servizi nelle aree di intervento;
- grado di fattibilità delle proposte, sia in termini di disponibilità dell'area, che di garanzie sui tempi di esecuzione, con particolare riferimento alle dotazioni pubbliche e all'individuazione di direttrici vocate al riordino del sistema residenziale comunale e possibilità delle zone urbane di interventi di densificazione;
- interventi in grado di potenziare la mobilità sostenibile mediante il completamento delle connessioni ciclopedonali delle polarità comunali per gli spostamenti locali;
- interventi in grado di garantire il consolidamento e l'implementazione del sistema produttivo comunale.

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

negoziiazione con i soggetti interessati, al termine del quale sono state registrate le integrazioni presentate con prot. 16385 del 06/11/2020 e 16486 del 07/11/2020;

DATO ATTO che:

- Con delibera di Giunta Comunale n. 156 del 14/11/2020, esecutiva, è stato autorizzato il deposito della proposta di Accordo Operativo relativa all'Ambito di trasformazione denominato ART2 sub A in Monticelli Terme, 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. 406 del 25/11/2020 per 60 giorni consecutivi, ovvero fino al 24/01/2021;
- 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 e ai soggetti competenti in materia ambientale nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali.
- In data 25/11/2020 con protocolli n. 17580 e 17582, la proposta di Accordo è stata trasmessa agli enti competenti e al CUAV;

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

- In data 14/12/2020 prot. 18573 parere dell'AUSL;
- In data 27/11/2020 prot. 17718 parere SNAM;
- In data 12/02/2021 prot. 2111 parere della Regione E.R. – Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile;
- In data 08/01/2021 prot. 298 parere ARPAE;

PRESO ATTO che:

- Durante il periodo di deposito non è pervenuta alcuna osservazione all'Accordo Operativo;
- Con nota prot. 3952 del 15/2/2021 il responsabile della Struttura Tecnica Operativa ha richiesto integrazioni, ed 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 cronoprogramma e le garanzie finanziarie;
- Il Comune di Montechiarugolo con nota del 2/3/2021, prot. Provincia n. 5560 del 2/3/2021, ha trasmesso le integrazioni richieste dalla Provincia relative all'Accordo Operativo ART2 sub A;

- Per l'esame di tale Accordo operativo è stata convocata, in data 12 marzo 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);
- Il Comune, con nota del 16/4/2021 prot. Provincia n. 10071, ha trasmesso le integrazioni ed i chiarimenti richiesti nell'ambito della seduta della Struttura tecnica operativa;
- Con nota prot. Provincia n. 14486 del 01/6/2021 del Presidente è stato convocato il CUAV per il giorno 9/6/2021 in presenza per il Comune e la Provincia ed in videoconferenza per gli altri componenti.

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 20/07/2021 prot.12180, nel quale viene evidenziata:

- la necessità di una ulteriore verifica del cronoprogramma di cui all'art.7 dell'AO in merito:
 - al rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi di cui all'art. 4 della LR 24/2017, espresso ai commi 1 e 2 in riferimento agli AO, ed al comma 5 per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio;
 - alle modalità con le quali gli AO, di cui all'art. 4 della LR 24/2017, devono garantire il rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi, attraverso la stipula della convenzione entro il termine perentorio di 5 anni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale e la previsione di "termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi" (art. 4, c.5, secondo periodo);
 - alla precisazione contenuta nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR 24/2017 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), riguardo alla previsione dell'"avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare";
- un ulteriore sollecito a ricondurre a tre anni la durata massima della convenzione urbanistica, sia per l'accordo operativo in oggetto, sia per quello relativo all'attuazione dell'ambito APT2;
- l'esigenza di una pedissequa conformità dell'Accordo Operativo ART2 sub A, ai contenuti del PSC vigente;
- la verifica dell'effettiva possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali, ai sensi della strumentazione comunale vigente.

PRESO ATTO 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;
- L'Accordo con i privati, REP 68223 e raccolta 29990, ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/90 è finalizzato alla trasformazione e rigenerazione dell'area costituente il comparto ART 2 in Monticelli da realizzarsi attraverso il trasferimento dell'attività ivi insediata all'interno dell'ambito APT 2 in Basilicogiano;
- La realizzazione delle opere di sostenibilità e di urbanizzazione dell'ambito ART 2 sub A non potranno iniziare fino alla demolizione del fabbricato esistente, che potrà avvenire solo dopo lo spostamento dei macchinari esistenti nel nuovo fabbricato;
- L'ambito ART 2 sub A prevede altresì costruzioni con destinazione per l'Edilizia con finalità sociali pari al 6% della SU realizzata con le medesime caratteristiche costruttive dell'edilizia libera e pertanto costituisce interesse pubblico;

CONSIDERATO pertanto che a seguito di una specifica valutazione tecnica finalizzata alla verifica di sostenibilità territoriale dell'intervento viene considerata adeguata una tempistica che prevede la durata complessiva pari a 8 anni per l'attuazione dell'A.O. di cui trattasi.

PRESO ATTO che l'Accordo Operativo è conforme al PSC vigente;

PRESO ATTO altresì che la monetizzazione delle dotazioni territoriali è conforme al quanto contenuto nella Variante al RUE approvato con delibera di C.C. n. 9 del 25/02/2020.

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:

Registrato agli atti dell'ente con protocollo 9518 del 09/07/2020:

- A.01 a) Documentazione catastale: visure
- A.01b) Documentazione catastale: estratto di mappa
- A.02) Documentazione fotografica con punti di ripresa

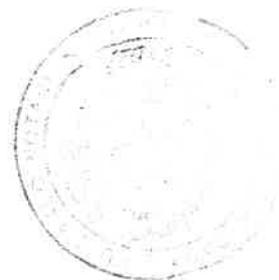
- A.03) Relazione geologica e analisi geotecnica
- A.04 Relazione acustica
- A.09 a) CME – previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere relative alla preparazione del lotto privato

Registrato agli atti dell'ente con protocollo 9519 del 09/07/2020:

- -SDF.01) Rilievo plani-altimetrico della zona d'intervento e delle aree circostanti con individuazione di un caposaldo fisso e permanente
- SDF.02) Sezione e profili del terreno
- SDP.05) Tipologie edilizie, viste plani volumetriche – schemi esemplificativi

Registrato agli atti dell'ente con protocollo 12628 del 01/09/2020:

- A.03 b) Nota di approfondimento alle Rel. geologica e analisi geotecnica
- A.05) Relazioni reti tecnologiche
- A.09 a) CME – Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto
- R.01) Rete elettrica
- R.02) Rete acqua e gas
- R.03) Illuminazione pubblica
- R.04) Rete acque bianche e nere
- R.05) Rete telefonica



Registrato agli atti dell'ente con prot. 15641 del 26/09/2020:

- SDP.01) Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione e limiti di edificabilità
- SDP.02) Planimetria di progetto delle aree di cessione
- SDP.03) Particolari aree di cessione e sezione tipo.

Registrato agli atti dell'ente con prot. 16385 del 06/11/2020:

- A.07) Relazione tecnica illustrativa generale
- A.08) Norme tecniche di attuazione - NTA
- SDP.05) Tipologie edilizie, viste plani volumetriche – schemi esemplificativi

Registrato agli atti dell'ente con prot. 16486 del 07/11/2020:

- A.10) Convenzione Attuativa

Trasmesso al CUAV con 6327 del 15/04/2021:

- A.06) VALSAT – Aprile 2021
- -A.06b) VALSAST – Aprile 2021
- -A.11) Relazione economico – finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo- crono programma.
- A.O.
- Visura camerale
- Gli stessi risultano essere completi ed esaustivi rispetto a quanto richiesto per la presentazione degli Accordi Operativi stessi.

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 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;

DATO ATTO altresì che con deliberazione di C.C. n. 44 del 25/05/2021, esecutiva, *“ Ricognizione dei procedimenti amministrativi attinenti le previsioni urbanistiche in corso- revoca della Delibera di C.C. n. 10 del 25/02/2020 avente ad oggetto: schede POC – stralcio in attuazione alle varianti di PSC n. 4 e n. 5 approvate- limitatamente a specifiche schede d'ambito – controdeduzioni alle osservazioni e approvazione”*;

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 21/07/2021;

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.13 del 30/03/2011, esecutiva, di approvazione della variante al PSC n.5;
- 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 conformita' 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. 156 del 14/11/2020, esecutiva, di autorizzazione al deposito della proposta di Accordo Operativo relativa all'Ambito di trasformazione denominato ART2 sub A in Monticelli Terme;
- la Delibera di C.C. n.14 del 16/02/2021, esecutiva;
- la Delibera di C.C. n. 44 del 25/05/2021, 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 20/07/2021 prot.12180;

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

- del Consigliere Uccelli: " E' una questione di metodo, che mi pare cominci a prendere forma e questo non può che essere positivo nell'ottica di questa pianificazione che non è cosa semplice. I due interventi sembra siano ragionevoli quindi anche il nostro gruppo si allinea in senso positivo verso la votazione dei due punti accorpati ";
- del Consigliere Cabassa: " Anche noi siamo favorevoli perché riusciamo a dare la possibilità a due persone di realizzare le Loro richieste . In più ne deriva qualcosa di pubblica utilità, come ha detto il Sindaco, una ciclopedonale e la delocalizzazione di una azienda che all'interno del paese cominciava ad essere un po' ingombrante. Siamo quindi favorevoli."

DATO ATTO che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito:

- il parere favorevole reso dalla Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs. vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lettera b) del D.L. 174/2012 convertito con L. n. 213/2012;
- il parere favorevole reso dalla Responsabile del Settore Finanziario, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49.1 del D.Lgs. vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 lettera b) del D.L. 174/2012 convertito con L. n. 213/2012;

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge da n. 14 (quattordici) 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 ART 2 sub A in Monticelli Terme, 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;

Registrato agli atti dell'ente con protocollo 9518 del 09/07/2020:

- A.01 a) Documentazione catastale: visure
- A.01b) Documentazione catastale: estratto di mappa
- A.02) Documentazione fotografica con punti di ripresa
- A.03) Relazione geologica e analisi geotecnica
- A.04 Relazione acustica
- A.09 a) CME – previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere relative alla preparazione del lotto privato



Registrato agli atti dell'ente con protocollo 9519 del 09/07/2020:

- SDF.01) Rilievo plani-altimetrico della zona d'intervento e delle aree circostanti con individuazione di un caposaldo fisso e permanente
- SDF.02) Sezione e profili del terreno
- SDP.05) Tipologie edilizie, viste plani volumetriche – schemi esemplificativi
- (registrato agli atti dell'ente con protocollo 12628 del 01/09/2020)
- A.03 b) Nota di approfondimento alle Rel. geologica e analisi geotecnica
- A.05) Relazioni reti tecnologiche
- A.09 a) CME – Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione dentro e fuori comparto
- R.01) Rete elettrica
- R.02) Rete acqua e gas
- R.03) Illuminazione pubblica
- R.04) Rete acque bianche e nere
- R.05) Rete telefonica

Registrato agli atti dell'ente con prot. 15641 del 26/09/2020:

- SDP.01) Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione e limiti di edificabilità
- SDP.02) Planimetria di progetto delle aree di cessione
- - SDP.03) Particolari aree di cessione e sezione tipo.

Registrato agli atti dell'ente con prot. 16385 del 06/11/2020:

- A.07) Relazione tecnica illustrativa generale

- A.08) Norme tecniche di attuazione - NTA
- SDP.05) Tipologie edilizie, viste piani volumetriche – schemi esemplificativi

Registrato agli atti dell'ente con prot. 16486 del 07/11/2020:

- A.10) Convenzione Attuativa

Trasmesso al CUAV con 6327 del 15/04/2021:

- A.06) VALSAT – Aprile 2021
- A.06b) VALSAST – Aprile 2021
- A.11) Relazione economico – finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo-crono programma
- A.O.
- Visura camerale

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,

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'espressione del parere del CUAV sul PUG di recente adozione, CON VOTI unanimi favorevoli, resi in forma palese ai sensi di legge da n. 14 (quattordici) Consiglieri presenti e votanti,

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



PAGINA NON UTILIZZATA

Certifico io sottoscritto Dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, che la presente copia, composta di numero 17 pagine su numero 9 fogli, è conforme alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata dai signori:

- Massimiliano Fenga, con vigenza dal 30 aprile 2021 al 29 aprile 2024e rilasciata da ArubaPEC S.p.A.;

- Roberta Granelli, con vigenza dal 7 gennaio 2018 al 7 novembre 2021 rilasciata da INFOCERT SPA;

con firma digitale, la cui validità è stata da me accertata mediante il sistema di verifica collocato all'indirizzo <http://vol.can.notariato.it/>.

Parma, via Verdi n. 6, il giorno 12 (dodici) ottobre 2021 (duemilaventuno).



PAGINA NON INDIZATA

PAGINA NON UTILIZZATA

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

(art. 22, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82 . art. 68-ter, legge 16 febbraio 1913, n. 89)

Certifico io sottoscritto, dott. Carlo Maria Canali, notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata del certificato n. di serie 0e 42, scopo 1.376.16.6, 1.3.6.1.4.1.8526.1.1. vigente fino alle ore 07:45:05 del 7 settembre 2023 rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority), che la presente copia, composta di 52 pagine su numero 26 fogli e redatta su supporto digitale, è conforme al documento originale, redatto su supporto cartaceo, conservato nei miei rogiti e firmato a norma di legge.

Parma, via Verdi n. 6, il giorno 21 (ventuno) febbraio 2022 (duemilaventidue).

[File firmato digitalmente dal notaio Carlo Maria Canali]()*

ATTO REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI PARMA IL GIORNO 29
OTTOBRE 2021 AL NUMERO 20370 SERIE 1T

(*)

- Nome e cognome del soggetto: **Carlo Maria Canali**
- Codice Fiscale / Partita I.V.A. : **IT:CNLC LM71D30G337Y**
- Organizzazione: **DISTRETTO NOTARILE DI PARMA: 80011500347**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **0e 42**
- Rilasciato da: **Consiglio Nazionale del Notariato**
- Usi del certificato: **Non repudiation**
- Scopi del certificato: **1.376.16.6, 1.3.6.1.4.1.8526.1.1.7**
- Validità: **dal 07/09/2020 alle 07:45:05 al 07/09/2023 alle 07:45:05**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**