

ACCORDO OPERATIVO APT2 – denominato “FUTURA”  
Basilicagoiano

Elaborato “A.10 Schema convenzione”

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
PROVINCIA DI PARMA

SINDACO:	dott. Daniele Friggeri
ASSESSORE ALL'URBANISTICA:	dott. Daniele Friggeri
GRUPPO DI PROGETTAZIONE:	
<i>PROGETTO ARCHITETTONICO</i>	STUDIO CAZZULANI Arch. Giorgio Cazzulani Arch. Patrizia Marsella Arch. Andrea Terenziani
<i>PROGETTO RETI TECNOLOGICHE E VALSAT</i>	STUDIO ZANZUCCHI Ing. Roberto Zanzucchi Ing. Stefano Zanzucchi
PROGETTAZIONE ACUSTICA	Dott. Andrea Nicola
PROGETTAZIONE ECONOMICA E COMPUTISTICA	STUDIO GERBONI Geom. Antonio Mori
RILIEVO TOPOGRAFICO	Geom. Cristian Govi

# SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLA **VARIANTE ALL'**ACCORDO OPERATIVO  
DENOMINATO "FUTURA" (IN LOCALITA' BASILICAGOIANO), SCHEDA D'AMBITO N. APT2  
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 .....), rappresentato, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000, dall'Arch. Maddalena Torti, in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale, tale nominato/a con atto n..... del.....del Sindaco del Comune di Montechiarugolo nel seguito del presente atto denominato/a come "Comune";
2. ~~AMMINISTRATORE UNICO DELLA LITO SRL~~, amministratore unico della LITO SRL, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominato "Soggetto Attuatore" - nato a ~~MONTECHIARUGOLO (PR)~~  
~~.....~~  
~~.....~~, in qualità di proprietario delle aree interessate.

ENTRAMBI/E (1. e 2.) 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;

- ~~.....~~ (.....), ~~.....~~ con  
~~.....~~ di AMMINISTRATORE UNICO, nato a ~~Montechiarugolo (PR)~~, il  
~~1970-1999~~, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione e dichiara altresì di agire in questo atto in nome e per conto della ditta LITO SRL quale AMMINISTRATORE UNICO, nel seguito del presente atto denominato/a "Promotore/Soggetto attuatore/gestore";  
della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo (oppure mi sono accertato mediante .....).

## SI RICHIAMA

- l'Accordo tra Comune di Montechiarugolo ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, e sottoscritto in data 29/12/2008;

- il successivo Accordo ex art 18 Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto in data 27/01/2020, rogato dal dott. Carlo Maria Canali, rep. 68223 – racc. 29990; in aggiornamento e sostituzione dell'accordo sottoscritto nel 2008 sopra citato, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017;
- la Convenzione attuativa relativa all'ambito in oggetto APT2 sottoscritta data 12/10/2022 avanti al dott. Carlo Maria Canali, avente numero di Repertorio 73848 e Raccolta 32532.

#### SI PREMETTE

- che i terreni/immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Montechiarugolo, via XXV APRILE, distinti al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo, al foglio 24, mappali 64, 66, 185, 187 per una estensione complessiva catastale di mq. 24.150,00 e si estende per complessivi mq 24.002,00 di superficie rilevata;
- che tali aree sono disciplinate dal PSC – VARIANTE 4, come AMBITO APT2;
- che sull'area gravano i seguenti vincoli:

.....  
 .....  
 .....

#### SI PREMETTE ALTRESI'

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 22/04/2001 sono stati approvati PSC, POC e RUE del Comune di Montechiarugolo, ai sensi della L.R. 20/2000;
- che 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;
- che 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;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n.115 del 27/12/2019 è avvenuta l'approvazione della "Delibera di indirizzo", ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", con cui è stata selezionata la proposta relativa al presente intervento;
- che in data 07/12/2022 al protocollo ..... è stata presentata da parte della ditta LITO SRL la proposta di **VARIANTE ALL'accordo** operativo "AMBITO APT2 –

“FUTURA” ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017;

- che il Comune di Montechiarugolo con determinazione n. .... del ..... ha valutato la conformità e la completezza della proposta e ne ha autorizzato il deposito;
- che tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. .... dal giorno ..... al giorno .....
- che, in merito alla proposta di **variante all'**accordo operativo “AMBITO APT2 – FUTURA” sono/non sono pervenute n. .... osservazioni;
- che la proposta di **variante all'**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;
- che, sulla proposta e sulle osservazioni presentate nel merito, si è espresso il CU, in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale con nota: .....
- che è stata acquisita l'informazione antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159/2011;
- 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 .....

#### **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 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 Delibera del Consiglio Comunale di Montechiarugolo n. .... del ....., che assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, relativo all'area "FUTURA", Scheda d'ambito n. APT2 del PSC, .

In particolare, l'intervento consiste nella realizzazione di un COMPLESSO ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI PROPRIETA' LITO SRL, CARATTERIZZATO DA EDIFICI PRODUTTIVI E LORO AREE DI PERTINENZA **e/o in alternativa agli edifici di un CAMPO FOTOVOLTAICO A TERRA,** ~~CORREDATO DA AREE DI PARCHEGGIO DI CESSIONE, AREE VERDI E STRADA DI PENETRAZIONE AL COMPARTO.~~

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

L'accordo operativo sottoscritto con atto ..... è costituito dai seguenti elaborati:

00	Elenco elaborati
A	Proposta di accordo operativo sottoscritta dal proprietario
B	Attestazione versamento diritti di segreteria
C	Dichiarazione sostitutiva atto notorio con riferimento ai requisiti oggetti e soggettivi del proponente
D	Procura speciale a favore del progettista
E	Informativa antimafia
F	Dichiarazione informativa Privacy
G	Accordo operativo sottoscritto - convenzione

H	Statuto aggiornato Lito s.r.l.
I	Visura camerale Lito s.r.l.
L	Dichiarazione sostitutiva per marca da bollo
M	Modello di asseverazione previsione di spesa e quadro economico
A.01a	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	Analisi acustica ambientale - Clima acustico
A.04bis	Analisi acustica ambientale - Relazione integrativa
A.05	Relazione reti tecnologiche
A.05bis	Relazione integrativa Reti Tecnologiche
A.06	Valsat
A.06b	Relazione integrativa Valsat
A.06bis	Relazione di compatibilità ambientale
A.07	Relazione tecnica illustrativa generale
A.08	Norme tecniche di attuazione - NTA
A.09a	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione di cessione entro comparto
A.09b	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione di cessione fuori comparto
A.09c	CME - Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo sistemazione interna del lotto privato
A.10	Convenzione Attuativa
A.11	Relazione economico - finanziaria per la sostenibilità economica dell'accordo - cronoprogramma

A.12	Percorso ciclopeditonale: individuazione proprietà e stima costi esproprio
SDF.01	Rilievo piano altimetrico della zona d'intervento e delle aree circostanti con individuazione di un caposaldo fisso e permanente
SDF.02	Rilievo: sezione e profili del terreno
SdP.01	Progetto: planimetria aree in cessione e aree private
SdP.02	Progetto: planimetria con sezioni e particolari: aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria
SdP.03	Progetto: planimetria individuazione della Superficie Fondiaria, dei limiti di edificabilità e delle fasce di mitigazione
SdP.04	Progetto: ipotesi progettuale con realizzazione campo fotovoltaico
SdP.05	Planimetria di progetto: ipotesi progettuale con realizzazione edifici produttivi
SdP.06	Opera fuori comparto: percorso di collegamento a fianco via XXV Aprile
R.01	Rete elettrica
R.02	Rete acqua e gas
R.03	Rete acque nere
R.04	Rete acque bianche
R.05	Rete telefonica

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

- Scheda: APT2

- Funzioni: produttive

- Artigianato produttivo
- Industria manifatturiera, industria delle costruzioni e installazione impianti e loro attività correlate
- Realizzazione di impianti di produzione da energie rinnovabili con installazione anche a terra

2. Per l'attuazione del campo fotovoltaico potrà essere presentata una DILA o altro titolo analogo previsto dalla normativa nazionale/regionale in materia;

Qualora si optasse per la completa trasformazione dell'area attraverso la realizzazione di edifici, questa potrà essere attuata attraverso Permesso/i di Costruire riguardanti il lotto

edificabile potrà essere attuato a mezzo di singole istanze di Permesso di Costruire riguardanti porzioni di lotto o l'intero lotto.

In ogni caso non è ammessa la realizzazione di un unico fabbricato che concentri tutta la potenzialità edificatoria ammissibile e pertanto la capacità edificatoria pari a 14.401 mq. di SU dovrà essere edificata in almeno due edifici distinti.

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

1. Il soggetto attuatore si obbliga:
2. 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 SdP-01 - SdP.02 – SdP.03 – SdP.04 – SdP.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 R.02 – dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05 e A.05bis;
- 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 e A.05 bis;
- ~~la pubblica illuminazione,~~ le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: tavola R.01 dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05 e A.05 bis;
- ~~– gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: tavola R.05 – dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05;~~
- ~~– le strade (strada di penetrazione perpendicolare a via XXV Aprile), gli spazi e i percorsi pedonali, ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento: tavole SDP.01 – SDP.02 – SDP.03 – dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica A.07 e nelle NTA dell'Accordo A.08;~~
- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale (misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale): area verde alberata di mitigazione con annessa piazza centrale dotata di panchine per la sosta - tavole SDP.01



– SDP-02 dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica A.07 e nelle NTA dell'Accordo A.08;

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 VAS allegato all'Accordo)

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati R.03, R.04 e SDP.06 e sono così individuate:

B.1) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: rete fognaria extra comparto

Verrà ~~non~~ realizzata la rete di fognatura ~~di acque bianche e nera~~ prevista fuori comparto e interessanti proprietà di terzi; i soggetti attuatori si faranno carico della acquisizione dai privati dei necessari permessi/servitù per la realizzazione delle opere che a seguito del collaudo delle stesse e conseguente passaggio in proprietà al Comune, verranno trasferite al comune medesimo (costo dell'opera: € 24.919,97);

B.2) Altre dotazioni: collegamento ciclo pedonale dal comparto al centro abitato di Basilicagoiano – extra comparto

Messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito "APT2 FUTURA" al centro abitato di Basilicagoiano mediante realizzazione di un nuovo collegamento promiscuo, così come definito nella tavola SDP.04, nella relazione tecnica, nel computo metrico estimativo e nelle NTA dell'Accordo (costo dell'opera: € 101.394,47 - che prevede l'utilizzazione di € 68.055,00 derivanti dalla monetizzazione della quota di parcheggio pubblico non realizzato).

Le opere di urbanizzazione fuori comparto ed in particolare la messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito "APT2 FUTURA" al centro abitato della frazione di Basilicagoiano, potranno essere oggetto di singoli e specifici Permessi di Costruire.

Per la realizzazione della messa in sicurezza del collegamento ciclopedonale dall'ambito "APT2 FUTURA" al centro abitato della frazione di Basilicagoiano, le procedure e gli eventuali oneri di esproprio rimangono a carico del Comune di Montechiarugolo; i soggetti attuatori risultano quindi tenuti ad iniziare dette opere entro 6 mesi dalla messa a disposizione delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere da parte del Comune di Montechiarugolo.

### C) Parcheggi pertinenziali:

I parcheggi pertinenziali vengono rappresentati negli elaborati ~~SDP.01~~ – **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.

~~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 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 e SDP.06. allegate alla Proposta di Accordo Operativo.

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;

### 4. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione o di cessione in area diversa dal comparto in oggetto:

Le dotazioni territoriali di cessioni (P1+ U2) sono pari al 15% della STER e pertanto a mq 3000,30.

Con la presente variante si opta per monetizzare la quasi totalità delle opere di urbanizzazione.

Verranno infatti realizzati e ceduti all'amministrazione solo 100,50 mq. (ceduti 100,50; restanti da monetizzare 2899,8 mq.) ~~anziché Su espressa richiesta della Amministrazione Comunale i parcheggi pubblici (P1) verranno realizzati nella misura minima logisticamente indispensabile per la funzionalità del comparto, venendone pertanto prevista la realizzazione di una quantità~~

~~pari a 393 mq. (ceduti mq. 393 anziché 1440 – mq. 0.10 mq./mq. di SU). La restante dotazione richiesta (secondo gli standard vigenti pari a mq. 1.047) viene prevista in monetizzazione.~~

In seconda istanza, su richiesta della Amministrazione Comunale il verde pubblico verrà realizzato nella misura minima per garantire il corridoio di salvaguardia previsto dagli strumenti urbanistici e comunque nelle dimensioni minime funzionali alle aree di cessione destinate all'urbanizzazione primaria, per una quantità complessiva pari a ~~1.207~~ 101 mq. contro i mq. 1560,3 da standard (mq. 3.000,3 – mq. 1.440)

La restante dotazione richiesta (secondo gli standard vigenti pari a mq. 1.459,3) viene prevista in monetizzazione. L'importo di tale monetizzazione - unitamente alla monetizzazione dello standard di parcheggio P1 non realizzato, di cui al punto precedente - viene parzialmente destinato alla realizzazione delle opere fuori comparto.

Fino al raggiungimento di € 68.055,00 la somma non viene versata dal soggetto attuatore, ma bensì direttamente sostenuta nella realizzazione della opera di pubblica utilità fuori comparto relativa alla messa in sicurezza del collegamento ciclopeditone di cui al punto b.2) che precede, che avrà un costo complessivo pari a € 101.394,47 come desumibile dal CME asseverato ed allegato (A.09b).

5. L'effettiva monetizzazione delle dotazioni richieste avverrà nel momento del rilascio del/i titolo/i abilitativo/i che dovrà/anno essere richiesti per l'edificazione della Superficie edificabile prevista dall'Accordo e sarà da determinarsi in rapporto alla superficie edificabile prevista nel/i suddetto/i titolo/i abilitativo/i.

6. 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 in coerenza con gli allegati all'accordo operativo) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive.

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 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.

Il Comune, con determinazione da assumersi nelle forme di legge e da comunicarsi (a pena di decadenza) almeno 90 gg prima della data di inizio dei lavori (come prevista nel Programma dei Lavori) potrà richiedere modifiche per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo ed alla presente convenzione, purché tali modifiche:

- 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;
- non comportino modifiche degli assetti planivolumetrici previsti dal progetto approvato.

In ogni caso il valore delle modifiche dovrà rimanere al di sotto del 5% 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. Qualora non risultante possibile il relativo scomputo le varianti saranno ammissibili solo se non comportino un aumento dell'importo dei lavori.

#### **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)
- contributo D ed S

a) ai sensi della DAL n. 186/2018 del 20/12/2018 (di cui alla Proposta n. 1136 del 16/07/2018) e della D.C.C. n. 72 del 16/09/2019, viene definito il seguente calcolo del contributo di costruzione per l'attuazione dell'intervento urbanistico:

U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti):  $SU \times U1 \times 20\%$  (per raggiungimento prestazioni tecniche energetiche e sismiche);

Si potrà applicare una riduzione del 30% per le tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti.

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni):  $SU \times U2 \times 20\%$  (per raggiungimento prestazioni tecniche energetiche e sismiche)

Si potrà applicare una riduzione del 30% per le tettoie destinate a depositi di materie prime, semilavorati e prodotti finiti.

$D = SL \times Td \times Kd$ , dove  $Kd$  è pari a 1;

$S = SL \times Ts \times Ks$ , dove  $Ks$  è pari a 1;

**eventuali scomputi qualora ci fossero contributi da pagare per questo tipo di impianto**

b) ai sensi della DAL n. 186/2018 del 20/12/2018 (di cui alla Proposta n. 1136 del 16/07/2018) e della D.C.C. n. 72 del 16/09/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate, pari a € 123.557,17 viene applicato il seguente scomputo relativamente a:

U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti – dentro e fuori comparto):  
scomputo di € 65.297,73 + € 24.919,97 = € 90.217,70

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni): € 4.646,37 (opere di mitigazione entro e fuori comparto, spazi pubblici attrezzati) + € 33.339,47 (percorso ciclopedonale fuori comparto) = € 37.985,84

d) il contributo di costruzione sarà corrisposto 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: *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, fatto salvo eventuali proroghe concesse dall'A.C. in ragione di motivate esigenze, non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore, che dovranno essere preliminarmente comunicate e giustificate.
2. La presente convenzione ha durata complessiva di 10 anni a partire dalla sua sottoscrizione, così come definito nell'accordo ex art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. sottoscritto tra le parti.
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 29/12/2008 rep. 22947 e racc. 11430; e dal successivo Accordo ex art 18 Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto in data 27/01/2020, rogato dal dott. Carlo Maria Canali, rep. 68223 – racc. 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. È fatto obbligo di trasferire **la sede della ditta LITO srl** ~~L'attività produttiva~~ ad oggi insediata nel comparto ART.2 sub ambito "a" all'interno dell'ambito APT2 denominato "FUTURA" in Basilicagoiano.
5. Il trasferimento delle attività dovrà avvenire entro 12 mesi dalla efficacia del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità dei nuovi edifici realizzati all'interno dell'ambito APT2

“FUTURA”. All’atto della presentazione del primo Permesso di Costruire relativo a edifici di cui al presente comparto ART2 “ex LITO”, dovrà essere allegato anche il cronoprogramma relativo al trasferimento delle attività ad oggi insediate in ART2 “ex LITO”, redatto nel rispetto delle tempistiche sopra riportate, **qualora il trasferimento dell’azienda non sia già avvenuto.**

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

7. realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B): entro 6 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione, al netto dei tempi necessari all’ottenimento dei titoli abilitativi per la loro realizzazione e delle procedure ad essi correlate (permesso di costruire, esproprio, ecc.);

L’opera di pubblica utilità del comparto APT2 “Futura” di collegamento con il centro abitato di Basilicagoiano, che potrà essere iniziata solo a seguito della messa a disposizione delle aree da parte del Comune di Montechiarugolo e verrà attuata nei tempi tecnici previsti dal progetto, non dipendenti dalla volontà del soggetto attuatore, ma dalla disponibilità delle aree (eventuali espropri dovranno essere attuati dall’A.C.), non è preclusiva per l’attuazione degli interventi afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione, **per l’insediamento del campo fotovoltaico o** dei lotti privati in Basilicagoiano e in Monticelli.

8. 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 10 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione, con l’obbligo di realizzare contestualmente alla costruzione dei fabbricati la quota parte degli standard privati relativa alla SLU che viene effettivamente edificata, se previsto;

9. presentazione della **DILA o altro titolo analogo per poter realizzare il campo fotovoltaico: potrà essere presentata contestualmente alla SCIA per la realizzazione delle urbanizzazioni private (accesso carraio, recinzioni, cabina elettrica privata)** ~~richiesta di rilascio del permesso di costruire relativo al fabbricato per il trasferimento l’attività produttiva ad oggi insediata nel comparto ART.2 sub ambito “a”~~ **e comunque** entro 4 anni, e trasferimento della stessa entro 8 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione, al netto dei tempi necessari all’ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ~~per il fabbricato e le procedure ad essi correlate (permesso di costruire, esproprio, ecc.);~~

10. presentazione delle richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli

altri interventi privati (edifici): entro 10 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione, al netto dei tempi necessari all'ottenimento dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ~~per il fabbricato in cui verrà trasferita l'attività principale e le procedure ad essi correlate~~ (permesso di costruire, esproprio, ecc.); tali richieste potranno essere presentate solo a seguito di attestazione di funzionalità delle opere da parte del collaudatore e del parere favorevole del Comune. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

11. 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 alla realizzazione delle opere fuori e dentro comparto*, come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati:

A) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica: euro € 69.944,10 + € 24.919,97 (opere fuori comparto) = 94.864,07 €.

Considerato che sono state rese le seguenti fidejussioni:

- Opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica: euro € 212.596,23 + € 67.871,91 (opere fuori comparto) = 280.468,14 €

A garanzia degli obblighi realizzativi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore **ha prestato** 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.

L'importo garantito dovrà essere ridotto in funzione **della monetizzazione delle opere di urbanizzazione, come sopra esplicitato**, e sarà ridotto proporzionalmente all'entità delle opere volta a volta eseguite come attestate dal Direttore dei Lavori ovvero dal collaudatore in corso



d'opera se in quel momento già nominato.

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.

Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n. \_\_\_\_\_, emessa in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ per euro \_\_\_\_\_;

2. 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 comunque non oltre 6 mesi dall'ultimazione dei lavori;

#### **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 un collaudatore, 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, (come individuato... stralci).
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, 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 saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del Soggetto attuatore. Saranno invece a carico del comune gli oneri del trasferimento delle unità con destinazione edilizia sociale.
7. È 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 allegata alla presente convenzione, evidenziate con colori diversi, per farne parte integrante e sostanziale.
9. Espletati i già menzionati 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 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. È 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:
  1. la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso o dettate da cause contingenti, che dovranno essere adeguatamente motivate;
  2. la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico, (accesso da Via XXV Aprile, aree di cessione attestate su via XXV Aprile, ecc.)
2. *Potranno essere apportate eventuali modifiche all'assetto tramite variante ai titoli edilizi o ai progetti delle opere pubbliche, nei seguenti limiti:*
  1. La modifica della conformazione delle aree di cessione;
  2. traslazione nella misura superiore al 20% di SU da un lotto all'altro;
3. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.

## **Articolo 11 – 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 60 (SESSANTA) 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 fatte salve eventuali facoltà di proroga di legge; d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.

4. La risoluzione totale o parziale dalla presente Convenzione comporterà il diritto del Comune di escutere la fidejussione e di acquisire la 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 e le altre conseguenze previste dalla legge.

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 dovrà essere utilizzato per le opere della cui esecuzione si tratta.

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, sezione di Parma.

#### **Articolo 12 – RESPONSABILITA' dell'ATTUATORE E SANZIONI**

1. Con riferimento alle opere 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 13 – 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 14 – 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 15 – 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

.....

