



# COMUNE DI COLLECCHIO

## ACCORDI OPERATIVI

SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO  
AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24

**SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, PER RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA RIMESSA AD ABITAZIONE IN STRADA SAN MARTINO N. 26 IN AMBITO CLASSIFICATO DAL P.U.G. "R5- S13".**

Tra il Comune di Collecchio (PR) il soggetto attuatore come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI COLLECCHIO con sede in Collecchio (PR), viale Libertà n. 3 , codice fiscale \_\_\_\_\_, qui rappresentato dal \_\_\_\_\_, Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_/\_\_/\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede comunale;
2. Il Sig. VIAPPIANI ANDREA, nato a PARMA (PR) il 26/06/1981 (CF: VPPNDR81H26G337W) residente A PARMA in via TITO ZANIBONI N. 9, in qualità di PROPRIETARIO a seguito del perfezionamento delle procedure si conviene

**PREMESSO CHE:**

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n.51 del 06/10/2020 il Comune di Collecchio , a norma della L.R. 24/2017 ha provveduto ad approvare il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);
- Il soggetto proponente Sig. VIAPPIANI ANDREA ha presentato al Comune di Collecchio una proposta di Accordo Operativo in data 04/10/2021 acquisita al prot. n.19021pratica 2021/0583,
- Tale proposta, assoggettata alla procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, è stata pubblicata in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ nella sezione di "Amministrazione Trasparente del sito istituzionale del comune e si è depositata la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione.

Contestualmente il Comune attraverso l'attività istruttoria ed i momenti di negoziazione con i soggetti attuatori/con il soggetto proponente, ha effettuato le verifiche in ordine alla coerenza della proposta al PUG vigente ed agli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale ed ha focalizzato i temi oggetto di accordo che consentiranno di concorrere, attraverso l'attuazione dell'intervento programmato, alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PUG ed al raggiungimento di obiettivi di pubblico interesse che ne derivano.

La proposta di Accordo interessa le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappali 82 per complessivi mq 1 060, con su costruito un fabbricato ad uso rimessa Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 226 m2 che risultano di proprietà di Andrea Viappiani.

A seguito incontro di negoziazione tenutosi il \_\_\_\_\_ i proponenti, condividendo gli obiettivi di interesse pubblico hanno recepito le richieste e valutazioni provvedendo in data \_\_\_\_\_ alla revisione della proposta progettuale pubblicata nella Sezione di amministrazione Trasparente del sito istituzionale del comune e presso al sede Comunale, per consentirne a chiunque di prendere visione, costituita dai seguenti elaborati (Elenco elaborati proposta finale) :

.....

.....

Elaborati parte integrante del presente accordo anche se non materialmente allegati.

Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. \_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo.

Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione urbanistica attuativa del presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

In data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ con Deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_ il Comune si è espresso sulla proposta ritenendola coerente con gli obiettivi e la strategia della pianificazione urbanistica comunale e, in particolare, con gli obiettivi di interesse generale che da essa ne derivano;

La proposta di accordo è stata depositata presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione (Bollettino – Parte seconda .... ) per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico competente con nota prot. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.

Entro il termine di deposito sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni da parte di soggetti privati /non sono pervenute osservazioni

Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:

- a. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune al n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_;
- b. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune al n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_;
- c. \_\_\_\_ (Ente) Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune al n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_;

Nel corso della concertazione istituzionale (art.45 comma 8 – se del caso) sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

.....

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

- a. Parere del Comitato Urbanistico prot. n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ acquisito al Protocollo del Comune n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ (se richiesto)
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_ con la quale l'Amministrazione ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (se presentate), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. dichiarandosi favorevole al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

## SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### Articolo 1 – Premesse

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

### Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017,

Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso da rimessa ad abitazione in STRADA SAN MARTINO N. 26 in ambito classificato dal PUG "R5- S13". a destinazione residenziale a seguito dell'approvazione del presente Accordo,

con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di ristrutturazione che interessa le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 29 Mappali 82 per complessivi mq 1 060 con su costruito un fabbricato ad uso rimessa Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 226 m2, da demolire, che risultano di proprietà di Andrea Viappiani per ricostruire una casa di civile abitazione monofamiliare avente una SU complessiva di mq. 192.79 **in applicazione dell'indice perequativo d'ambito**;

Con il presente accordo, in relazione alle dotazioni urbanistiche ed in considerazione delle caratteristiche della zona caratterizzata dalla presenza di adeguati spazi per la sosta ed a verde pubblico, in coerenza con gli obiettivi della SQUEA, diventano centrali azioni volte alla valorizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici esistenti contribuendo, fra l'altro, a tradurre il programma dell'amministrazione comunale per la realizzazione.

L'accordo operativo ed i documenti ad esso allegati, come meglio specificato di seguito assumerà il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017.

Il contenuti e gli obiettivi fondamentali del presente Accordo Operativo, dopo l'attività di concertazione e negoziazione vengono concordati secondo quanto sintetizzato nei seguenti punti:

#### **QUANTO ALLA TRADUZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLA SQUEA**

Il PUG inserisce l'area interessata dall'intervento all'interno della zona "R5- S13" la cui attuazione è subordinata alla preventiva conclusione di accordo operativo.

Gli obiettivi fondamentali della SQUEA in riferimento a tale ambito interno al territorio urbanizzato sono riferibili ai seguenti punti:

1. Gli obiettivi per il miglioramento della qualità urbana e ambientale e delle dotazioni territoriali ed ecologiche;
2. Sviluppo e completamento dei percorsi pedonali e ciclabili, da finalizzare ad una fruizione più estesa del territorio extraurbano; Riduzione delle condizioni di rischio e limitazione degli attuali impatti ambientali attraverso interventi di rigenerazione delle porzioni urbane di minore pregio e più inidonee da un punto di vista urbanistico ed edilizio; Riqualificazione delle aree caratterizzate da criticità, in particolare delle aree produttive o artigianali dismesse o in via di dismissione, con eventuale conversione a destinazione residenziale o compatibili; Conferma, riqualificazione ed eventuale integrazione dell'attuale offerta dei servizi minimi.

In riferimento al punto 1, *il progetto di trasformazione riguarda un ambito interno al territorio urbanizzato e, quindi, non comporta consumo di suolo prestando attenzione ai requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale progettata con particolare riferimento alle prestazioni energetiche ed alla sicurezza sismica.*

In riferimento al punto 2, con il progetto si definiscono alcuni contenuti di qualità che possono essere sintetizzati nei seguenti punti:

- *la demolizione di un capannone di scarsa qualità edilizia sicuramente non più adeguato e congruo con il tessuto urbano;*
- *costruzione di una villetta monofamiliare, senza piano interrato, con un alloggio che si sviluppa al piano terreno e primo con autorimessa, posti auto, ampio porticato di aspetto gradevole e compatibile con l'ambiente circostante nel quale sono prevalenti le casette mono- bifamiliari.*
- *Sono previste alberature in essenze autoctone da mettere a dimora lungo il lato est del lotto. Le essenze potranno essere di: acero, gelso, salice, carpino nero, farnia. Inoltre, è prevista la messa dimora una siepe con diversi tipi di essenze autoctone, previste dall'elenco delle specie ammesse per il Parco Regionale del Taro, alternate fra loro, lungo tutto il perimetro del lotto sui tre lati nord est e sud.*

#### **QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

Gli obiettivi di interesse pubblico vengono concretizzati attraverso la monetizzazione degli standard che non vengono ceduti e che vengono valorizzati con le quantità previste per gli accordi di programma.

### **Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti**

#### **Articolo 3.1 – Impegni del Comune**

Il Comune provvederà, nei modi di Legge

– Successivamente alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte del Soggetto Attuatore, di ottenere:

- La sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali e degli interventi riferiti alle urbanizzazioni;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi oggetto del presente Accordo darà luogo alla corresponsione del contributo di costruzione al netto delle somme a scomputo riferite alle opere di urbanizzazione direttamente eseguite dal soggetto attuatore.

#### **Articolo 3.2 – Impegni del soggetto attuatore**

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, il Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il Cronoprogramma che segue:

L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Collecchio e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Collecchio a pena di nullità dei medesimi.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo.

Il soggetto attuatore si impegna ad intervenire all'atto da stipularsi con il comune con cui, in primo luogo, si procede alla sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Il soggetto attuatore si impegna a sostenere tutti gli oneri diretti ed indiretti per la stipula di tali atti (rilievi, frazionamenti, spese tecniche, spese notarili, imposte ecc.).

#### **Articolo 4 – Approfondimenti progettuali**

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto;

Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo nei termini definiti dal successivo art. 12.

#### **Articolo 5 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione**

Il contributo di costruzione verrà calcolato in base alle modalità definite dalla deliberazione di CC. N. 53 del 19/09/2019 "Recepimento della D.A.L. n. 186/2018 in materia di disciplina contributo di costruzione".

#### **Articolo 6 – Il contributo di sostenibilità per l'attuazione degli obiettivi della SQUEA**

In base a quanto evidenziato al precedente articolo 2, il soggetto attuatore riconosce al comune un contributo di sostenibilità, in luogo della realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, funzionale al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA per l'attuazione dei progetti che costituiscono un indirizzo dell'amministrazione comunale per la valorizzazione e la qualificazione dei servizi pubblici esistenti e direttamente prossimi all'ambito interessato dall'intervento;

Tali importi finanziano la realizzazione di opere di interesse generale riconducibili alla realizzazione del ..... ed alla valorizzazione e riqualificazione delle dotazioni territoriali dell'ambito urbano in cui si interviene, il tutto come meglio dettagliato nella Convenzione urbanistica attuativa.

**Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS / in esito alla verifica di assoggettabilità degli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione urbana art. 39 LR 24/2017))**

In esito al procedimento della Verifica di assoggettabilità è stata espressa dalla Provincia di Parma in qualità di Autorità competente in materia ambientale con Decreto Presidenziale n. .... del ... valutazione positiva sulla sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi D.Lgs. 152/06 e ss.mm. .

**Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica**

I soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.

La firma avverrà davanti a notaio scelto dal soggetto attuatore preventivamente comunicato al Comune. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

**Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva**

L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

**Articolo 10 – Garanzia**

omissis

**Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all'art. 3 – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.\_\_\_\_ conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte del Comune di \_\_\_\_\_ degli obblighi di cui agli articoli 3. \_\_, 3. \_\_, 3. \_\_, conseguirà la decadenza del presente Accordo.
3. \_\_\_\_\_.
4. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui al primo alinea dell'art. 3.2

**Articolo 12 – Vigilanza**

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata a ..... rappresentante tecnico del Comune di Collecchio

**Articolo 13 – Durata dell'Accordo**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dalla Soggetto attuatore che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24. Trascorso tale termine il medesimo strumento urbanistico perde efficacia. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

**Articolo 14 – spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del soggetto attuatore.

**Allegati:**

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat