

**massimo fanfoni**  
**geometra**  
**albo 1837 - Parma**

Valutatore Immobiliare Certificato **UNI 11558:2014** Inarcheck/ SC002 **VIPRO** al Numero **0270/2018**  
Iscritto al registro **REV** (Recognised European Valuer) di **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) n. **REV-IT/GNGeGL/2020/14**  
Iscritto nell'elenco **CERTIFICATORI ENERGETICI NELL'EDILIZIA** della regione Emilia-Romagna al n. 02400

**ACCORDO OPERATIVO**  
**AI SENSI ART. 38 DELLA LR 24/2017 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".**

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Nell'anno\_ addì \_\_\_\_\_ \_ del mese di \_ \_  
in innanzi a me \_\_\_\_\_

Si costituiscono:

- Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ , Dirigente del settore "Urbanistica, Edilizia ed Ambiente" del Comune di Collecchio, domiciliato per la carica presso il Municipio di Collecchio, che interviene in rappresentanza del Comune di Collecchio Codice Fiscale e partita Iva 00168090348 in esecuzione della delibera consigliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di Legge;
- 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 in seguito definito "soggetto attuatore"

#### P R E M E S S O C H E:

1. i soggetti attuatori sono proprietari delle aree poste nel Comune di Collecchio, Località SAN MARINO SINZANO strada san Martino n. 26 censite al Catasto Terreni del Comune di Collecchio 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
2. il Comune di Collecchio, con deliberazione del C.C. n°..... del ..... ha approvato l'Accordo Operativo che interessa l'area sopra citata (in seguito definito "piano");
3. le aree oggetto del "piano" non risultano sottoposte a vincolo di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42;
4. l'attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici depositati agli atti del Comune;
5. l'approvazione del "Piano" è disciplinata dall'art. 38 della Legge Regionale 24/2017 e successive modificazioni e integrazioni;
6. il progetto di piano, unitamente a tutta la documentazione compreso lo schema di convenzione, ora in sottoscrizione, è esecutivo a tutti gli effetti in quanto è intervenuta l'approvazione dell'Accordo Operativo da parte del Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ Del \_\_\_\_\_
7. Con l'accordo operativo sono state definiti gli obiettivi e gli impegni da parte dei soggetti coinvolti che, con la presente convenzione, vengono definiti nel dettaglio.

#### VISTI

- La legislazione vigente in materia edilizia e urbanistica e, in particolare, la L.R. 24/2017 e successive modificazioni ed integrazioni (disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) e la L.R. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni (disciplina generale dell'edilizia);
- La delibera di Consiglio Comunale, con la quale sono stati determinati gli oneri per la determinazione del contributo di costruzione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei soggetti attuatori di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale;
- L'Accordo Operativo costituito dai seguenti elaborati:

—  
—

## TUTTO CIO' PREMESSO

a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Collecchio ed il soggetto attuatore, si conviene e si stipula quanto segue:

### ART. 1 - Attuazione del piano.

Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del comune che accetta, a dare esecuzione all'accordo operativo in oggetto costituito nella deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, con cui si approvava tale strumento. A tale riguardo il soggetto attuatore si assume, in modo specifico, esplicito e formale, tutti gli impegni e gli obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo.

### ART. 2 - Dichiarazione di proprietà.

All'atto della stipula della presente convenzione urbanistica, il soggetto attuatore, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non veritiere, dichiara sotto la propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree ricomprese nel piano urbanistico attuativo, come in premesse indicato, così catastalmente censite:

- foglio 29 mapp. n° 82 ;

### ART. 3 -Oggetto della Convenzione.

Il "Soggetto Attuatore", in attuazione dell'accordo operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_, N. \_\_\_\_\_ divenuta esecutiva ai sensi di legge, nonché in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, si impegna

a:

- a) demolire il fabbricato con destinazione rimessa esistente;
- b) realizzare gli edifici privati a destinazione residenziale;
- c) a versare la quota del contributo di costruzione;
- d) a versare la quota della monetizzazione degli standard previsti per gli accordi operativi dalla **delibera di consiglio comunale del 19/09/2019 n. 53**
- e) adempiere in sede esecutiva a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dagli enti gestori delle reti e dagli organi competenti.

### ART. 4 - Ambito di intervento e dimensionamento

La zona interessata dall'accordo operativo, di complessivi mq 1060 di superficie territoriale comprende:

- a) aree destinate all'edificazione (superficie fondiaria) di mq 1060;

- .....

### ART. 5 - Opere di urbanizzazione primarie e allacciamento ai pubblici servizi

Il piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione per cui Il "soggetto attuatore" si impegna alla realizzazione degli allacci ai pubblici servizi d'intesa con i gestori dei pubblici servizi.

### ART. 6 - Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria

omissis

ART. 7 -Oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, e monetizzazione verde pubblico

Il soggetto attuatore si impegna altresì a corrispondere al Comune prima del rilascio del permesso di costruire l'importo delle monetizzazioni degli standard non ceduti, calcolati con le tariffe e le quantità previste per gli accordi di operativi, quale contributo di sostenibilità al fine di partecipare alla valorizzazione e riqualificazione delle dotazioni territoriali, funzionali al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA.

Il soggetto attuatore si impegna a corrispondere il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, all'atto di rilascio dei singoli Permessi di Costruire dei fabbricati previsti dall'Accordo Operativo, determinato in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

Il pagamento del contributo sul costo di costruzione è disciplinato dalle norme vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

ART. 8- Permesso di Costruire.

Il Comune rilascerà, previa stipula della Convenzione urbanistica, il Permesso di Costruire per l'attuazione degli interventi edilizi privati previsti dall'Accordo Operativo, nel rispetto delle Norme e del regolamento edilizio vigenti al momento del rilascio, dopo l'approvazione definitiva da parte degli organi Comunali dell'Accordo Operativo.

ART. 9- Collaudo.

omissis

ART. 10 - Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere.

omissis.

ART. 11 - Cessione delle aree.

omissis

ART. 12 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i lavori non siano stati iniziati antecedentemente e vengano ultimati entro 3 (tre) anni dalla data di inizio.

ART. 13- Vigilanza.

Omissis

ART.14 – Sanzioni

Omissis

ART. 15- Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni.

In forza del trasferimento degli immobili oggetto dei titoli edilizi connessi alla presente convenzione o di parte di essi, gli acquirenti e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del soggetto attuatore relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione medesima.

In caso di vendita degli immobili il soggetto attuatore si impegna a rendere note all'eventuale acquirente, sin dagli impegni preliminari, le condizioni previste nella presente convenzione.

Negli atti di trasferimento degli immobili devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna ad adempiere a tutte le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'articolo 1341 del Codice civile.

Fotocopia autenticata dell'atto di vendita sarà inviata dal venditore al Comune di Collecchio, per lettera raccomandata entro un mese da ogni trasferimento. In caso di inadempienza verrà applicata nei confronti del venditore, una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) del prezzo delle unità immobiliari cedute.

In ogni caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il soggetto attuatore ed i suoi successori o aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti degli immobili.

ART. 16 - Cauzioni e garanzie  
Omissis

ART. 17 - Regime fiscale.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del "Soggetto Attuatore" e si invoca il trattamento di cui all'art. 12, secondo comma del D.P.R. N°601 del 29.9.1973.

ART. 18 - Trascrizioni, spese e rinuncia all'ipoteca legale.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico del "Soggetto Attuatore" che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

ART. 20- Entrata in vigore della convenzione e tempi di attuazione.

La presente convenzione è fin d'ora impegnativa per il "Soggetto Attuatore".

A tale fine la ditta stesse si impegna a tutti gli atti necessari autorizzando sin d'ora tutte le successive voltture occorrenti.

L'attuazione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, potrà avvenire entro i termini di validità dell'Accordo Operativo e vale a dire entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Collecchio, .....

Il Soggetto Attuatore:

.....

Per il Comune di Collecchio  
Il Dirigente

.....