

**SCHEMA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL
PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI ART. 53 COMMA 1 LETT. B L.R. 24/2017**

Regolante gli impegni che il Soggetto Attuatore assume nei confronti del Comune di Collecchio per la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di ampliamento di attività produttiva esistente, finalizzato alla costruzione di un capannone industriale e relative opere di sistemazione delle aree esterne per la logistica e sosta dei mezzi legati all'attività, nell'area destinata ad "insediamenti produttivi prevalentemente artigianale o industriale (P2)" secondo l'art. 4.12 del vigente PUG del Comune di Collecchio.

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, in Collecchio,

La Società **ELANTAS EUROPE s.r.l.**, con sede in Collecchio (PR), via Antolini n. 1, Partita IVA 01356800449, nella persona del Rappresentante Legale della Ditta NASTASI ANTONINO residente a FOLIGNANO (AP) in via Alba, n. 7, d'ora in poi denominato definito come "**Soggetto Attuatore**" per l'esecuzione di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lettera B della L.R. 24/2017.

PREMESSO:

- che il Comune di Collecchio si è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:
 - Piano Urbanistico Generale approvato con delibera del C.C. n. 51 del 06/10/2020
 - Regolamento Urbanistico ed Edilizio approvato con deliberazione di G.R. n. 922 del 28/06/2017
 - Piano zonizzazione acustica approvato con Delibera del C.C. n. 25 del 12/07/2005
 - Piano della Luce approvato con Delibera del C.C. n. 60 del 26/11/2015
- che il proponente è proprietario delle aree oggetto del Procedimento Unico, che comprendono le aree censite al Catasto Terreni del Comune di Collecchio al Foglio 18 Particella 563 – 479 e 521, ed è affittuario delle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Collecchio al Foglio 18 Particella 120 – 240 -242 – 478 – 496 – 504 – 539
- che dette aree risultano così individuate negli strumenti urbanistici vigenti:
 - Foglio 18 mappale 563 "Ambito agricolo ad alta vocazione Produttiva (AVP) (art. 42 PTCP e art. 5.1 NTA del PUG)
 - Foglio 18 mappali 479 – 521 – 120 – 240 -242 – 478 – 496 – 504 – 539 "Zona P2 – Insediamenti produttivi prevalentemente artigianali o industriali"
- che il proponente ha presentato allo Sportello Unico Attività produttive dell'Unione Pedemontana parmense (SUAP) in data 14/02/2022 prot. n. 2524 (Pratica SUAP 159/2022) un Procedimento Unico denominato per intervenire sulle aree sopraccitate per intervento di ampliamento del polo produttivo di Strada Antolini in variante alla pianificazione comunale vigente;
- Il Consiglio comunale con Deliberazione N.----- del ----- ha ratificato i lavori della conferenza dei servizi di cui al verbale conclusivo della seduta del 15/06/2022, approvato la variante urbanistica al PUG vigente per l'ampliamento dell'ambito produttivo e l'aggiornamento della ZAC comunale;
- che la sostenibilità ambientale dell'intervento è garantita dal soggetto attuatore **anche attraverso** un'adeguata piantumazione di essenze autoctone secondo lo schema specifico del progetto del verde privato (elaborati tavv. 6 – 7) attraverso un impianto arboreo di "cintura" per mitigare

l'impatto dei nuovi fabbricati produttivi previsti e più in generale delle sistemazioni delle aree di servizio all'impianto produttivo;

- che il soggetto attuatore nell'ambito del procedimento unico ha richiesto la monetizzazione delle dotazioni territoriali pubbliche, valutando le aree oggetto di intervento non idonee alla cessione degli spazi pubblici;

- con deliberazione n del , il Consiglio comunale si è espresso sulla monetizzazione delle dotazioni territoriali, autorizzandone la monetizzazione per un importo pari a € 20.235,60 e, approvato contestualmente lo schema di atto d'obbligo in sottoscrizione.

Tutto ciò premesso, si procede alla traduzione, ai sensi di legge, delle obbligazioni da assumersi da parte dei proprietari per l'attuazione del Procedimento Unico in parola, di cui si richiamano espressamente gli elaborati :

- 1	R1	Relazione Tecnico Illustrativa
- 2	R1 - a	Quadro Metrature
- 3	R2	Relazione Fotografica
- 4	R3	Documentazione Catastale
- 5	R4	Inquadramento Urbanistico
- 6	R5	Norme Tecniche di Attuazione
- 7	R6	Cartografia Classificazione Acustica
- 8	R7	Rapporto Ambientale di VAS
- 9	R8	SnT di VAS
- 10	T0	Inquadramento Generale
- 11	T1	Planimetria Generale – Stato di FATTO
- 12	T2	Planimetria Generale – STEP 1
- 13	T3	Planimetria Generale – STEP 2
- 14	T4	Planimetria Generale – STEP 3
- 15	T5	Planimetria Generale – Raffronto Cromatico
- 16	T6	Tavola Mitigazioni
- 17	T7	Tavola Mitigazioni – Scala 1:500
- 18	T8	Tavola Prospetti
- 19	T9	Render e Fotoinserimenti
- 20	A1	Relazione Idraulica
- 21	A1 – a	Reti Fognarie – STEP 1
- 22	A1 – b	Reti Fognarie – STEP 2
- 23	A1 – c	Reti Fognarie – STEP 3
- 24	A2	Criteri progettuali di collasso strutturale controllato
- 25	A2 - a	Planimetria generale antincendio
- 26	A2 - b	Valutazione progetto Antincendio
- 27	A2 - c	Relazione Tecnica di conformità alla normativa antincendio
- 28	A3	Relazione impatto acustico
- 29	A4	Relazione Preliminare Strutturale
- 30	A5	Caratterizzazione terre e rocce da scavo
- 31	A6	Relazione Archeologica

SI CONVIENE E STIPULA

QUANTO SEGUE:

ART. 1 – PREMESSE DEL PRESENTE ATTO

Il sopraindicato intervenuto proprietario e Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione degli interventi previsti negli elaborati grafici facenti parte degli allegati del Procedimento Unico ex art. 53 della L.R. 24/2017 prot 3335 del 18/02/2022 e successive integrazioni e, come meglio precisate negli articoli di seguito elencati, che vengono dal Soggetto Attuatore stesso accettati senza alcuna riserva.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel Procedimento Unico.

ART. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha per oggetto la regolamentazione della realizzazione del Procedimento Unico di composto dagli elaborati elencati in premessa, che il Soggetto Attuatore dichiara di ben conoscere e accettare.

Il Soggetto Attuatore è proprietario di un'area avente estensione complessiva di 6500 mq.

Pertanto la Superficie Territoriale coincide con la Superficie fondiaria $St=Sf=6500$ mq

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del procedimento unico o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

Che nell'ambito del procedimento unico si è acquisito il parere della Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per la Provincia di Parma e Piacenza, la quale in ordine alla valutazione sul rischio archeologico, ha richiesto l'esecuzione di sondaggi preventivi nei punti ove il progetto prevederà scavi sotto la direzione scientifica dell'Ente.

ART. 3 - NORMATIVA E DATI PROGETTUALI

La redazione del Procedimento Unico in oggetto è stata eseguita in attuazione delle disposizioni e prescrizioni della normativa comunale vigente.

Dati del Piano:

1. Superficie Territoriale St (=Sf)	6500,00 mq
2. Indice di Utilizzazione Fondiaria	0,6 mq/mq
3. Superficie Coperta massima	50% di SF
4. Superficie Permeabile	10% di SF

Interventi di nuova costruzione

Gli interventi oggetto del Procedimento unico richiesto si realizzeranno in 3 step temporali così articolati:

- Step 1 : Urbanizzazione dell'area: realizzazione della rete fognaria e dei cavidotti per la distribuzione della rete elettrica e dati; realizzazione dell'impianto idrico ed estensione dell'anello antincendio e realizzazione del sottofondo e del manto stradale.

È inoltre prevista la realizzazione di una vasca di laminazione interrata e contenimento delle

acque in condizioni di emergenza e, della vasca di recupero acque meteoriche per usi compatibili.

Realizzazione della nuova area di accesso, manovra e stazionamento dei mezzi pesanti.

- Step 2 : Realizzazione tettoie per una superficie complessiva di 760 mq (460 mq + 300 mq) destinate al deposito temporaneo dei rifiuti e agli impianti di lavaggio e realizzazione Ufficio Accettazione mezzi di 24 mq e tettoia di 32.2 mq.

In questa fase verranno messe a dimore le piantumazioni previste per le opere di compensazione e mitigazione ambientale lungo il perimetro del mappale 563 a confine con l'ambito agricolo.

- Step 3: Realizzazione di un capannone industriale di 1650 mq ed altezza 11 m destinato allo stoccaggio dei prodotti finiti con annesso fabbricato destinato: al piano terra alla preparazione delle merci in spedizione ed al carico dei container (300 mq) ed al secondo piano a spogliatoi, uffici e sale riunioni (300mq) .

La variante Urbanistica al P.U.G oggetto del Procedimento Unico classifica l'area identificata al mappale 563 del Foglio 18, come "Zona P2 – Insediamenti Produttivi prevalentemente artigianali o industriali (art. 4.12) " caratterizzata dai seguenti parametri:

- SUPERFICIE FONDIARIA	6.500 m2
- SUPERFICIE LORDA UTILE	3.066,20 m2
- UTILIZZAZIONE FONDIARIA MASSIMA	0,6 mq/mq
- DISTANZE:	
	dalle sedi stradali: 5,00 m
	dai fabbricati antistanti 10,00
	hf1/2 + hf2/2
- PARCHEGGI P2 (PERTINENZIALI)	1 posto auto/80 mq di SU
- DOTAZIONI PERTINENZIALI PUBBLICHE (PARCHEGGI)	10 mq / 100 mq di SC

ART. 4 - IDENTIFICAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEI SOGGETTI ATTUATORI

Ai sensi della legislazione vigente, il Soggetto Attuatore, per la realizzazione del presente Procedimento Unico, si obbliga nei confronti del Comune:

A versare al comune di Collecchio contestualmente alla sottoscrizione della presente atto il contributo straordinario definito in **€ 35.000,00**.

Al fine dell'adempimento il soggetto attuatore produce assegno circolare intestato al Comune di Collecchio.

A versare al Comune di Collecchio, in sede di ritiro del titolo edilizio relativo agli interventi previsti allo STEP 1, l'onere derivato dalla monetizzazione delle dotazioni pubbliche calcolate nelle quantità definite all'art. 2.6, comma 3) della disciplina per gli usi produttivi (pari a 10 mq ogni 100 mq di SC) per un importo pari a **€ 20.235,60**.

A versare al Comune di Collecchio, in sede di ritiro dei titoli edilizi relativi agli interventi edificatori previsti nello STEP 2 e nello STEP 3 il Contributo di Costruzione per la quota degli Oneri di Urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2, contributo D e contributo S per un totale di **€ 101.707,12**.

ART. 5 - VERDE PRIVATO E GARANZIE FIDEIUSSORIE

Il progetto degli spazi esterni del verde privato assume rilevanza al fine di garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti edilizi, con obiettivi di mitigazione visiva e di valorizzazione delle eventuali sistemazioni già eseguite sulle parti preesistenti del complesso produttivo con particolare attenzione al limitrofo ambito agricolo.

Il soggetto si impegna, conformemente al progetto presentato, alla realizzazione e manutenzione nel tempo di tali sistemazioni (corrispondenti alla perimetrazione dell'area interessata

dall'ampliamento dell'ambito produttivo) come rappresentato nella tavola di progetto del verde privato tav. 7 e precisato nel computo metrico estimativo.

La corretta realizzazione delle opere a verde, costituisce titolo per la presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità e la contestuale dichiarazione di fine lavori.

Di tale situazione, ne deve essere data rilevanza nella dichiarazione asseverata presentata a norma dell'articolo 23, comma 3 lett. "b" in allegato alla segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità.

ART. 6 - RISORSE AMBIENTALI

Il Soggetto Attuatore garantisce l'ottimizzazione delle risorse energetiche attraverso la realizzazione dell'impianto di illuminazione delle aree pertinenziali di parcheggio privato come da Piano della Luce del Comune di Collecchio e, in riferimento alla presenza in comune di Collecchio di un "osservatorio astronomico protetto" (ricognizione RER aggiornata al 09/07/2021) ad attuare il contenimento dei nuovi impianti di illuminazione presenti nelle aree esterne ai sensi della Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015 .

L'attuazione dei progetti di trasformazione edilizia saranno assoggettati alla valutazione del clima acustico da eseguirsi a cura di tecnico incaricato (pre e post opera) e dovranno garantire il rispetto dei valori di legge nelle aree interessate da permanenza di persone.

ART. 7 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

Il presente atto è fin da ora impegnativo per il soggetto attuatore ed avrà una validità di anni 5 dalla data di sottoscrizione del presente atto unilaterale.

ART. 8 - CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione dovrà essere corrisposto secondo quanto di seguito disciplinato:

per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed il contributo sul costo di costruzione, questi verranno corrisposti integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, sulla base delle normative regionali e delle deliberazioni comunali attuative.

ART.9 - ELEMENTI PROGETTUALI DI MASSIMA DELL'INTERVENTO

L'esecuzione delle costruzioni avverrà in base alla normativa del PU ed alla vigente normativa edilizia.

Modifiche che non incidano in maniera sostanziale sul planivolumetrico, sempre nel rispetto degli indici urbanistici, fondiari ed edilizi, saranno possibili senza dover procedere a varianti al Procedimento.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 6, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

ART. 10 - RISOLUZIONE ED INADEMPIMENTO

In caso di inosservanza da parte del Soggetto Attuatore e/o dei suoi aventi causa degli impegni assunti con la presente convenzione, nel concorso delle circostanze previste dagli artt.li 1453 e segg. C.C., si darà luogo alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere nelle forme stabilite dalla legge, senza pregiudizio della rifusione dei danni e delle spese e salvo in ogni caso, il risarcimento del danno.

ART. 11 - CONTROVERSIE

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione le disposizioni della normativa vigente, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, che non fosse possibile comporre bonariamente, è competente esclusivo il Foro di Parma.

ART.12 - ONERI E SPESE

La presente convenzione viene stipulata davanti al notaio designato dal Soggetto Attuatore, che ne curerà la registrazione e la trascrizione ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m..

Tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente atto ed a quello successivo di stipula e di registrazione sono a carico del Soggetto Attuatore, che invoca a proprio favore i benefici e le agevolazioni fiscali previsti dalle leggi vigenti.

Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore tutti i costi relativi a eventuali procedimenti esperiti dal Comune in conseguenza di inadempimenti di cui al precedente ART. 9 .

Il Soggetto Attuatore dichiara sotto la propria responsabilità di aver preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 C.C., le clausole contenute negli artt. da 1 a 17 della presente convenzione.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per ELANTAS EUROPE s.r.l.

(firma)_____