
Comune di Montechiarugolo

Nuovo Ospedale Chirurgico Privato
via Montepelato Nord, Monticelli Terme - Parma

Committente: Terme di Monticelli S.p.A

Proposta di Accordo Operativo interno al TU

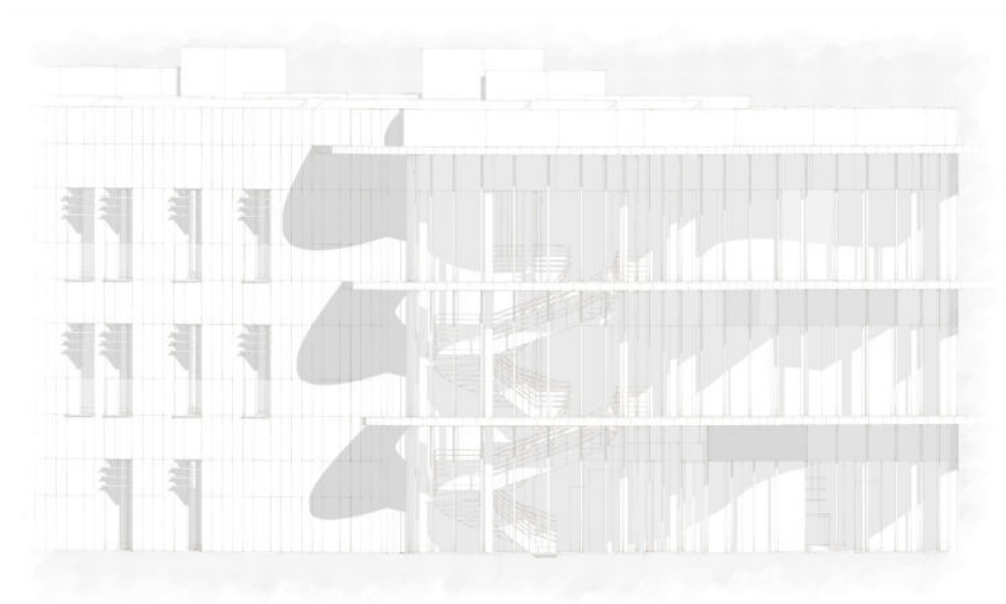
ex art. 38 L.R. 24/2017

Luglio 2026

R08

INTEGRAZIONE 03

ACCORDO OPERATIVO E CRONOPROGRAMMA



PROGETTO ARCHITETTONICO

Dott. Ing. ANDREA MAGGIORELLI

Albo ingegneri di Parma n° 1249
Strada Cavour 29 - Parma 43121

Questo elaborato è di proprietà riservata e non può essere utilizzato diversamente dagli scopi per cui è stato fornito. La sua riproduzione parziale o integrale deve essere autorizzata dai legittimi proprietari in forma scritta.

Rep. N.

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

* * *

PROVINCIA DI PARMA

* * *

ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PDC

Per realizzazione di Nuovo Ospedale Chirurgico Privato in Via Montepelato Nord n.4 a Monticelli Terme – pratica SUAP 1501/2025

L'anno il giorno del mese di in, innanzi a me
..... Notaioiscritto
..... con studio in

sono presenti:

- COMUNE DI MONTECHIARUGOLO con sede in Montechiarugolo (PR), Piazza Rivasi n. 3, Codice Fiscale e numero di iscrizione alla Camera di Commercio dell'Emilia 00232820340 (R.E.A. n. PR-37558), rappresentato, ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000, da PAINI Arch. SONIA nata a _____ in qualità di Responsabile dell'Area Pianificazione Urbanistica Settore Tecnico Unico, a quanto infra autorizzata in forza del Decreto del Sindaco del Comune di Montechiarugolo n. _____ del _____ che, in copia certificata da me notaio conforme al documento informatico originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale; nonché Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ che, in copia certificata da me notaio conformi al documento informatico originale, al presente atto si allegano sotto la lettera "B", perché ne formino parte integrante, nel seguito del presente atto denominata come "Comune";

E quale soggetto proponente:

- Terme di Monticelli S.p.A., con sede in Monticelli Terme (Montechiarugolo – Pr), Via Basse 16, Partita IVA 00160230348, agente in persona del legale rappresentante pro tempore BORRINI Ing. GIOVANNI, autorizzato alla sottoscrizione del presente atto con delibera del Consiglio di Amministrazione in data _____, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "C", nel seguito indicata anche come "Società Terme";

- 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
- 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 e di dialogo e negoziazione con i soggetti interessati, al termine del quale
- che il Comune di Montechiarugolo con delibera di Giunta Comunale 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 accordo operativo "....." sono/non sono pervenute n. osservazioni;
- che la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere in data con prot;
- 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

TUTTO CIÒ PREMESSO,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Soggetto attuatore "TERME DI MONTICELLI S.p.A.", in persona come sopra, si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del Procedimento di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

Art. 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.

Art. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO OPERATIVO

- La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione di un Nuovo Ospedale Chirurgico Privato in Via Montepelato Nord n.4 a Monticelli Terme, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con Delibera del Consiglio Comunale di Montechiarugolo n. del
- In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di un Nuovo Ospedale Chirurgico Privato all'interno del Parco Termale delle Terme di Monticelli. L'edificio di progetto, a destinazione sanitaria di alta specializzazione, è destinato ad ospitare un ampio Comparto Operatorio, articolato in 3 sale operatorie ed 1 ambulatorio chirurgico, un Reparto Diagnostico, in cui trovano posto sale per diagnostica per immagini RMN, RX e TAC ed ambulatori di visita, nonché 2 piani destinati alla Degenza per complessive 30 camere, singole e doppie, per un totale di 40 posti letto.
- I terreni/immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Montechiarugolo, fraz. Monticelli Terme, Via Montepelato Nord n.4, distinti al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al Foglio 6, mappali 568, 33, 44, 45 e 66, per una estensione complessiva catastale di mq. 11.269,00.
- Sull'area sopra individuata non gravano diritti reali di godimento e garanzia, di servitù di passaggio attive e passive e vincoli di qualsiasi natura.
- In conformità al PUG approvato con delibera di C.C. N.26 in data 29/03/2022, la società Terme di Monticelli S.p.A. in accordo con l'amministrazione comunale, si è resa disponibile alla realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Basse e Via Montepelato Nord, con il tracciato e le caratteristiche costruttive meglio descritte negli elaborati di progetto (Tratti A e B) allegati alla presente convenzione e secondo quanto previsto nei successivi articoli.

Art. 3 – OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'INTERVENTO

1. La classificazione urbanistica vigente dell'area oggetto del progetto di cui si tratta è Zone D6 (salute e benessere) regolata dall'art. 41 delle Norme per gli Interventi Diretti del PUG.
2. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Superficie fondiaria interessata: 11.269,00 mq
- Superficie Complessiva: 3006,61mq
- Superficie Utile: 2986,20 mq
- Altezza massima: 14,58 m
- Numero di piani: 3
- Uso previsto: Uso P7: Attività terziarie specializzate che comprende: poliambulatori aventi una SC superiore a 400 mq, altre attività assimilabili.

Art. 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, dichiara di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegna 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

Trattandosi di intervento localizzato all'interno di un'area privata completamente urbanizzata, già connessa a tutte le reti di urbanizzazione, non si prevede la realizzazione di ulteriori infrastrutture e reti da cedere alla Pubblica Amministrazione.

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento (verificate nell'ambito del documento di VAS allegato al progetto)

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati A08a, A08b, A08c, A08d, A08e, A08f, A08g e sono costituite dalla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Via Basse e Via Montepelato Nord, allegati al presente atto alle lettere “E”, “D”, “F”, “G”, “H”, “I”, “L”.

In particolare il soggetto attuatore si impegna:

A cedere al Comune di Montechiarugolo, con atto pubblico da sottoscrivere entro il, il terreno necessario alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Via Montepelato Nord e Via Basse (come meglio individuato nell'elaborato A08a - Tratto A);

A realizzare la nuova viabilità di collegamento tra Via Montepelato Nord e Via Basse, con il tracciato e le caratteristiche costruttive meglio descritte negli elaborati allegati alla presente convenzione.

C) Parcheggi pertinenziali:

I parcheggi pertinenziali vengono rappresentati nell'elaborato A02a e sono dimensionati in base alle prescrizioni di PUG (art. 13 e 14 delle Norme di Attuazione degli interventi diretti) relative all'uso P7 (Attività terziarie specializzata) in 1 posto auto ogni 25 mq di Superficie Utile, per un totale di 120 posti auto a fronte di 2986,20 mq di Superficie Utile.

2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di cui al precedente punto 1B, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14 comma 1 lett. A) del D.Lgs. 36/2023, funzionali all'intervento, come da elaborati progettuali, capitolato e computo metrico allegati al progetto.

3. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle tavole A02a,b, nonché A08a, A08b, A08c, A08d, A08e, A08f, A08g depositate nell'ambito del Procedimento Unico.

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 5;

3. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione:

Per quanto concerne gli standard urbanistici, data la collocazione dell'intervento e la particolarità della destinazione d'uso, nonché il suo inserimento all'interno del Parco dell'attività termale-riabilitativa, il soggetto attuatore ha richiesto di procedere alla monetizzazione per le dotazioni che non sono reperite direttamente.

Le dotazioni territoriali che competono all'intervento e che non sono reperite direttamente sono pari a:

- parcheggi pubblici per 1.202,64 mq;
- verde pubblico per 1.803,97 mq;

Tali aree sono complessivamente monetizzate come da Del. C.C. n. 72 del 16/09/2019, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta di Euro 191.956,70.

5. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del cronoprogramma. I soggetti attuatori nominano, con oneri a loro carico il direttore dei lavori nella persona del dott. ing. Andrea Maggiorelli, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Parma al n.1249.

I lavori dovranno essere appaltati in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. N.36/2023; considerato che l'importo stimato dei lavori risulta essere inferiore alle soglie di cui all'art.14 c.1, il soggetto attuatore è obbligato ad osservare quanto previsto dall'art.50 del medesimo decreto. I ribassi d'asta conseguiti resteranno nella disponibilità dei soggetti attuatori.

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) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione prima della comunicazione di inizio lavori, potrà inoltre dare prescrizioni tecniche a costi invariati 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 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 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 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.

Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche, in fase di presentazione del progetto esecutivo, 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 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 dal Procedimento Unico in 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 5% dell'importo lavori individuato nel progetto allegato.

I maggiori oneri derivati dalla variazione sono soggetti alla disciplina degli scomputi stabilita ai sensi della presente convenzione.

Art. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione disciplinato dalla presente Convenzione è costituito dalle seguenti componenti:
 - oneri di urbanizzazione (U1 e U2)
 - quota sul costo di costruzione (QCC)

a) Ai sensi della DAL n. 1136 del 16/07/2018 e della Del. C.U. n. 25 del 26/09/2019, viene definito il seguente calcolo del contributo di costruzione per l'attuazione dell'intervento urbanistico:

- U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti): € 96.749,26
- U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni): € 46.946,45
- QCC: € 180.499,84
- Monetizzazione standard: € 191.956,70

b) Ai sensi della DAL n. 1136 del 16/07/2018 e della Del. C.U. n. 25 del 26/09/2019, in considerazione dell'importo delle opere direttamente realizzate (articolo 4, punto 1B), pari a Euro 457.615,04 al netto di I.V.A. per un totale di Euro 503.376.54 al lordo di I.V.A., viene applicato il seguente scomputo relativamente a:

U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti): 100%

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni): 100%

Monetizzazione standard: 100%

per complessivi: € 335.652,41

c) Ai fini dello scomputo si stabiliscono le seguenti modalità di rendicontazione a carico del soggetto attuatore:

- alla conclusione dei lavori di esecuzione della nuova viabilità di collegamento tra Via Basse e Via Montepelato Nord, il soggetto attuatore dovrà produrre lo stato finale dell'opera corredato della contabilità a consuntivo, redatta in base al Prezziario Regionale OOPP, sottoscritta dal Direttore dei lavori e vistata dal Collaudatore.

Art. 6 – 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:
 - uso sostenibile delle risorse: materiali, componenti, sistemi costruttivi, fonti energetiche rinnovabili;
 - ciclo idrico: sistemi di realizzazione dei parcheggi pertinenziali e degli spazi aperti drenanti e permeabili.

Art. 7 – DURATA E CRONOPROGRAMMA

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori.
 - La presente convenzione ha durata complessiva di 5 anni a partire dalla sua sottoscrizione, salvo proroghe concesse dalla Pubblica Amministrazione di validità del Titolo Edilizio di costruzione del nuovo edificio, di cui alle premesse;
2. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dal Procedimento Unico:

- realizzazione dell'intervento edilizio relativo alla nuova clinica privata: entro 3 anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione, salvo proroghe concesse dalla Pubblica Amministrazione di validità del Titolo Edilizio;
 - realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B): costituite dalla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra Via Basse e Via Montepelato Nord;
 - la realizzazione della nuova viabilità è prevista in due stralci. Il primo stralcio, relativo al tratto su aree di proprietà del soggetto proponente, dovrà essere realizzato contestualmente al Nuovo Ospedale Chirurgico Privato, ovvero entro 3 anni a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione, salvo proroghe concesse dalla Pubblica Amministrazione di validità del Titolo Edilizio, che comporteranno un pari allungamento dei tempi di cui sopra. La segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità potrà essere presentata solo a seguito del collaudo definitivo del primo stralcio;
 - Il secondo stralcio, relativo al tratto su aree di non proprietà del soggetto proponente, è condizionato all'acquisizione delle aree necessarie non di proprietà del soggetto proponente, nonché all'acquisizione a cura del Comune di Montechiarugolo di pareri ed autorizzazioni di competenza di Enti esterni al Comune, potrà essere realizzato solo a seguito della messa a disposizione delle aree da parte del Comune e il completamento di tale intervento non condiziona in alcun modo le procedure autorizzative di agibilità e funzionamento del Nuovo Ospedale Chirurgico Privato. Il soggetto proponente dovrà realizzare il secondo stralcio entro 2 anni decorrente dalla messa a disposizione da parte del Comune delle aree non di proprietà del soggetto attuatore.
3. Il comune si farà carico dell'eventuale procedura espropriativa relativamente ai terreni di proprietà di terzi.

Art. 8 – GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati:
B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento: euro _____;
2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiori 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 fideiussione 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.

3. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento la fideiussione viene presentata al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

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

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 soggetto attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere (riferimenti ad eventuali stralci) sia stata regolarmente eseguita, sempre previo collaudo, anche parziale.

Art. 9 – COLLAUDO DELLE OPERE DI SOSTENIBILITÀ, CESSIONI, SERVITÙ E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA

1. Il collaudo del procedimento attuativo comprende le verifiche tecnico-funzionali delle opere realizzate, per cui si applicano le norme di cui all'art. 102 del D.L. 50/2016 e art 116 del D.Lgs 36/23 e l.m.i., 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 dei soggetti attuatori.
3. E' previsto il collaudo parziale dei 2 stralci autonomamente funzionali in cui viene suddivisa l'opera; fatto salvo motivazioni tecniche che impediscano la collaudabilità delle opere, il Certificato di Collaudo dovrà essere emesso entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere, comunicata a mezzo pec dal Direttore dei Lavori al Comune di Montechiarugolo;
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, le aree di proprietà del soggetto attuatore interessate dall'opera saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del Soggetto attuatore.
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 predetti adempimenti, comprensiva anche della cessione delle aree, 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 che il Comune di Montechiarugolo prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori.

Art. 10 – VARIANTI

1. Non sono ammesse varianti all'intervento che riguardino:
 - la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso;
 - la modifica delle opere di sostenibilità esterne all'ambito di intervento;
2. Potranno essere apportate eventuali modifiche all'assetto tramite variante ai titoli edilizi, nei seguenti limiti:
 - Il mutamento della destinazione d'uso che non comporti un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;

- gli aumenti di entità inferiore al 5 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti inferiori al 30 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione fino al 30 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;
- 3. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere di sostenibilità, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.

Art. 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 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori, 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 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 fideiussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo; c) grave ritardo (oltre 180 gg) 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. 8 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 riqualificazione 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.

Art. 12 – RESPONSABILITÀ DELL'ATTUATORE E SANZIONI

1. Con riferimento al cronoprogramma delle opere di cui all'art. 7, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell'1 per mille dei relativi importi dei lavori per ogni giorno di ritardo.

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.

Art. 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.

Art. 14 – RISOLUZIONE IN CASO DI INFORMAZIONE ANTIMAFIA INTERDITTIVA

1. Si dà atto che la sottoscrizione della presente convenzione 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.

Art. 15 – RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, trovano applicazione 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 stabiliti dalla legge e dai

regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.Lgs. 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

.....

ID	Modalità attività	Nome attività	Durata	Inizio	Fine	Tri 2	2° semestre Tri 3	Tri 4	1° semestre Tri 1	Tri 2	2° semestre Tri 3	Tri 4	1° semestre Tri 1	Tri 2	2° semestre Tri 3	Tri 4	1° semestre Tri 1	Tri 2	2° semestre Tri 3
1		Procedimento unico art.52	122 g?	lun 29/09/25	mar 17/03/26														
2		Attivazione procedimento	1 g?	lun 29/09/25	lun 29/09/25														
3		Conferenza dei servizi	90 g	mar 30/09/25	lun 02/02/26														
4		Determinazione conclusiva CdS	1 g	mar 03/02/26	mar 03/02/26														
5		Rilascio titolo edilizio	30 g	mer 04/02/26	mar 17/03/26														
6		Appalto	60 g	mer 04/02/26	mar 28/04/26														
7		Procedure di appalto	60 g	mer 04/02/26	mar 28/04/26														
8		Esecuzione	492 g	mer 29/04/26	gio 16/03/28														
9		Inizio lavori	1 g	mer 29/04/26	mer 29/04/26														
10		Allestimento cantiere	30 g	gio 30/04/26	mer 10/06/26														
11		Scavi e sbancamenti	20 g	gio 11/06/26	mer 08/07/26														
12		Opere di fondazione	30 g	gio 09/07/26	mer 19/08/26														
13		primo impalcato	15 g	gio 20/08/26	mer 09/09/26														
14		secondo impalcato	15 g	gio 10/09/26	mer 30/09/26														
15		terzo impalcato	15 g	gio 01/10/26	mer 21/10/26														
16		tamponamenti esterni	30 g	gio 22/10/26	mer 02/12/26														
17		impianti prima fase	45 g	gio 03/12/26	mer 03/02/27														
18		suddivisioni interne	60 g	gio 04/02/27	mer 28/04/27														
19		impianti seconda fase	30 g	gio 29/04/27	mer 09/06/27														
20		sottofondi	20 g	gio 10/06/27	mer 07/07/27														
21		serramenti esterni	30 g	gio 08/07/27	mer 18/08/27														
22		pavimenti e rivestimenti	60 g	gio 19/08/27	mer 10/11/27														
23		impianti terza fase	30 g	gio 11/11/27	mer 22/12/27														
24		opere di finitura	60 g	gio 23/12/27	mer 15/03/28														
25		sistemazioni esterne	120 g	gio 19/08/27	mer 02/02/28														
26		ultimazione lavori	1 g	gio 16/03/28	gio 16/03/28														
27		Attivazione	62 g	gio 16/03/28	ven 09/06/28														
28		allestimento arredi e attrezzature	60 g	gio 16/03/28	mer 07/06/28														
29		collaudi	60 g	ven 17/03/28	gio 08/06/28														
30		messa in esercizio	1 g	ven 09/06/28	ven 09/06/28														

Progetto: Programma lavori 24
Data: lun 24/11/25

Attività

Divisione

Cardine

Riepilogo

.....

◆

Riepilogo progetto

Attività inattiva

Cardine inattiva

Riepilogo inattiva

◆

Attività manuale

Solo-durata

Riporto riepilogo manuale

Riepilogo manuale

Solo inizio

Solo-fine

Attività esterne

Cardine esterno

Scadenza

Avanzamento

Avanzamento manuale

Pagina 1

R00_ ELENCO ELABORATI E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Elenco elaborati

Elaborati Grafici:

Tav. A01	Progetto architettonico. Inquadramento urbano e strumenti urbanistici.	Scala 1:2000
Tav. A02a	Progetto architettonico. Planimetria Generale e analisi delle superfici permeabili e impermeabili.	Scala 1:500 Scala 1:1000
Tav. A02b	Progetto architettonico. Planimetria generale su rilievo e catastale.	Scala 1:1000
Tav. A03a	Progetto architettonico. Pianta piano terra e piano primo.	Scala 1:100
Tav. A03b	Progetto architettonico. Pianta piano secondo e coperture.	Scala 1:100
Tav. A03c	Progetto architettonico. Area Tecnologica. Pianta piano terra.	Scala 1:100
Tav. A04a	Progetto architettonico. Prospetti e sezioni.	Scala 1:100
Tav. A04b	Progetto architettonico. Prospetti e sezioni.	Scala 1:100
Tav. A05	Progetto architettonico. Viste 3d.	
Tav. A06	Progetto architettonico. Progettazione inclusiva.	Scala 1:100
Tav. A07	Progetto architettonico. Superficie Utile, Accessoria e Lorda.	Scala 1:100
Tav. A08a	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Planimetria generale.	Scala 1:500
Tav. A08b	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Profilo.	Scala 1:500
Tav. A08c	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Sezione tipo.	Scala 1:20
Tav. A08d	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Sezioni.	Scala 1:20
Tav. A08e	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Tabella sterri e riporti.	Scala 1:20
Tav. A08f	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Computo.	
Tav. A08g	Progetto esecutivo. Nuova viabilità di collegamento via Basse – via Montepelato. Piano particellare di esproprio.	

Tav. S01	Progetto strutturale. Presismica. Pianta piano terra e piano primo.	Scala 1:100
Tav. S02	Progetto strutturale. Presismica. Pianta piano secondo.	Scala 1:100

Tav. I01	Progetto rete acque reflue domestiche e meteoriche.	
----------	---	--

Relazioni:

R00	Elenco elaborati e documentazione allegata	
R01	Relazione di analisi descrittiva del sito e relativi allegati	
	- Allegato 1. Analisi dei percorsi.	
	- Allegato 2. Superficie Utile, Accessoria e Lorda.	
	- Allegato 3. Analisi delle alberature esistenti e di progetto.	
	- Allegato 4. Documentazione catastale.	
	- Allegato 5. Documentazione fotografica.	
R02	Relazione sulla progettazione inclusiva.	
R03	Relazione presismica.	
R04	Relazione idraulica, acque reflue domestiche e meteoriche.	
R05	Tabella costo costruzione, oneri e adempimenti standard urbanistici.	
R06	Relazione economico finanziaria.	
R07	Relazione urbanistica.	
R08	Accordo operativo e cronoprogramma.	
R09	Relazione illustrativa. Attività di somministrazione di alimenti e bevande.	
R10	Relazione illustrativa. Analisi del Personale Impiegato e Verifica delle dotazioni dei Servizi Igienico Sanitari.	
R11	Norme tecniche di attuazione.	

Documentazione allegata

- Modulo 1 Richiesta.
- Modulo 2 Asseverazioni.
- Documento di identità dei sottoscrittori.
- Procura speciale.
- Intestazione.
- Richiesta di scarico delle acque reflue al Gestore del Servizio Idrico Integrato.
- Modello MUR A.1/D.1 – Asseverazione firmata dal progettista architettonico e strutturale
- Impianti: Elettrico, Meccanico e Prevenzione incendi.
- Energia
- Modello ISTAT
- Acustica: Valutazione previsionale di clima e impatto acustico
- ValSAT Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale con nota *Aspetti urbanistici e misure di mitigazione/compensazione ambientale.*
- Versamento Oneri.
- Asseverazioni altri tecnici
- Modello Unico Nazionale.
- Visura Camerale “Terme Monticelli s.p.a.” al 20/01/2026.
- Stralcio del PUG
- Documentazione Catastale