



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,
FINALIZZATO A CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A RESIDENZIALE**

Tra il Comune di Collecchio (PR) e la Società **Luc edil S.R.L.S.** 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. "SOCIETÀ **Luc edil S.R.L.S** con sede in **Parma (PR)**, in Via **Viale Rustici n.52**,
capitale sociale euro **9.000,00** interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle
Imprese di **PARMA** con il codice fiscale **02985360342** R.E.A. n. **282438** qui
rappresentata dal legale rappresentante Sig. **Varacchi Luciana**, nato a **Borgo Val di Taro** il giorno **27/01/1962** ,
domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del
Consiglio di Amministrazione in data __/__/____;

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);
- La società **Luc edil S.R.L.S** ha presentato al Comune di Collecchio una proposta di Accordo Operativo in data **29/09/2021** acquisita al prot. n. **18723** ,
- Tale proposta, assoggettata alla procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, è stata pubblicata in data **29/09/2021** 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 _____ Particelle _____
che risultano di proprietà di _____
e/o gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio **20** Particelle **65** risultano di proprietà di LUC EDIL S.R.L.S.

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 (segue 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 realizzazione di cambio destinazione d'uso da laboratorio a residenziale nell'ambito a destinazione residenziale a seguito dell'approvazione del presente Accordo, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di insediamenti produttivi (ambito _____, riferimenti catastali foglio 20 mappale 65) per una SU/SV complessiva di:

- mq. 224,30 in applicazione dell'indice perequativo d'ambito;
- mq. _____ a titolo di compensazione per la realizzazione di dotazioni territoriali extra standard (descritte al successivo art. _____)

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 ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:

1. Le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 20 Particelle 65 risultano di proprietà di LUC EDIL S.R.L.S.:
2. Gli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 20 Particelle 65 risultano di proprietà di LUC EDIL S.R.L.S.:

QUANTO ALLA TRADUZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLA SQUEA

Il PUG inserisce l'area interessata dall'intervento all'interno della zona "R5" / o in subordine l'ambito risulta insediamento produttivo la cui attuazione è subordinata alla preventiva conclusione di accordo operativo/o per il quale il proponente a chiesto la presentazione di accordo operativo.

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

1. Miglioramento della compatibilità tra le aree produttive ed i più modesti ambiti residenziali;
2. 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:

- Riqualificazione area adibita a parco giochi/punto sosta incrementando i servizi e la funzionalità;

QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Gli obiettivi di interesse pubblico vengono concretizzati attraverso la realizzazione di una serie di opere che, traducendo gli obiettivi della strategia per l'ambito, contribuiscono e determinano la sostenibilità:

- *Sistemazione area verde/punto sosta*
- *Realizzazione di*
- *Riconoscimento del contributo di sostenibilità di € 5541,60 iva esclusa, in luogo della realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, funzionale al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA a favore del comune per l'attuazione del progetto riqualificazione area verde/punto sosta che costituisce un indirizzo dell'amministrazione comunale per la valorizzazione e la qualificazione dei servizi pubblici esistenti e direttamente prossimi all'ambito interessato dall'intervento;*
- *Realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto a scomputo della corrispondente quota del contributo di costruzione.*

QUANTO ALLA DISPONIBILITA' DELLE AREE

.....

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 della Società LUC EDIL S.R.L.S. 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.
- *A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo il Comune da ulteriori precisazioni*

Articolo 3.2 – Impegni della Società

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, la Società LUC EDIL S.R.L.S., quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il Cronoprogramma che segue:

- Entro n. ____ giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo provvedere alla sua sottoscrizione attivando garanzia fideiussoria pari al ____% del valore delle opere di interesse pubblico;
- Entro n. ____ giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa attivando la fideiussione a garanzia integrativa degli interventi pubblici e delle dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
- Entro n. ____ giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi e delle dotazioni che risultino strettamente connesse e funzionali all'intervento stesso;
- Entro n. ____ giorni dalla firma della Convenzione a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico indicate al precedente Capo ____ lettera ____ punti ____ delle premesse;

A depositare prima della data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo ____, lettera ____, punti ____ delle premesse, apposita fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo complessivo di euro _____; *(importo in numeri e lettere)*;

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 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 tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo ____, lettera ____, punti ____.

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

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 risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:

- a) U1 _____;
- b) U2 _____;
- c) CC _____;

Tali importi sono soggetti a scomputo parziale nel caso di realizzazione di opere da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

Oppure

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 di € 5541,60, in luogo della realizzazione e cessione di dotazioni territoriali,

funzionale al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA per l'attuazione del progetto di riqualificazione area verde/punto sosta che costituisce 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 dell'**area verde/punto sosta** ed alla valorizzazione e riqualificazione delle dotazioni territoriali dell'ambito urbano i 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 urban art. 39 LR 24/2017))

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

- a) _____;
- b) _____;
- c) _____;

oppure

In esito al procedimento di 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

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune. In caso di attuazione per stralci funzionali autonomi l'esecuzione delle opere relative e funzionali, così come la loro cessione, potranno essere garantite da distinte fidejussioni, di importo calcolato secondo il medesimo criterio, da consegnare da parte dei singoli attuatori quale condizione per la maturazione dei titoli abilitativi relativi agli stralci funzionali stessi.

2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).

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 Collecchio 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 Società LUC EDIL S.R.L.S. 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 della Società LUC EDIL S.R.L.S.

Allegati:

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