



## COMUNE DI COLLECCHIO

Provincia di Parma

Settore Assetto e Gestione del Territorio

### **ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24, finalizzato ad intervento edilizio con cambio d'uso a San Martino Sinzano in Strada San Martino, 26**

Tra il Comune di Collecchio (PR) e i soggetti proponenti come sotto rappresentati:

1. "COMUNE DI COLLECCHIO con sede in Collecchio (PR), viale Libertà n. 3 , codice fiscale 00168090348, qui rappresentato dalla Sindaca pro-tempore Maristella Galli in qualità di rappresentante legale dell'Ente, domiciliato per la carica presso la sede comunale;
2. Sig. Viappiani Andrea, nato a Parma il 26/06/1981, residente a Parma in Via Tito Zaniboni, 9, con il codice fiscale VPPNDR81H26G337W, in qualità di proprietario del fabbricato adibito a rimessa derivante da donazione con atto dott. CARLO MARIA CANALI del 12/07/2021 rep. 73080 racc. 32140

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 Sig. Viappiani Andrea ha presentato al Comune di Collecchio una proposta di Accordo Operativo in data 04/10/2021 acquisita al protocollo del Comune n. 19021;
- Tale proposta, assoggettata alla procedura di cui all'art. 38 comma 6) della L.R. 24/2017, è stata pubblicata nella sezione di "Amministrazione Trasparente del sito istituzionale del comune e depositata la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione;
- Contestualmente alla presentazione a norma comma 7) art. 38 della LR 24/2017, il Comune attraverso l'attività istruttoria ed i momenti di negoziazione con i soggetti attuatori, ha effettuato le verifiche in ordine alla coerenza della proposta al PUG vigente ed agli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale, 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 è costituita dai seguenti elaborati :
  - 0\_0 procura speciale
  - 0\_1 richiesta accordo operativo
  - 0\_2 dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
  - 0\_3 documento identità proprietà
  - 0\_4 documento identità progettista
  - 0\_5 asseverazione del tecnico
  - 0\_6 relazione tecnico descrittiva
  - 0\_7 documentazione catastale
  - 0\_8 estratto di mappa
  - 0\_9 documentazione fotografica
  - 0\_10 parere preventivo ottenuto
  - 0\_11 estratto PUG
  - 0\_12 estratto tavole dei vincoli
  - 0\_13 titolo edilizio legittimazione
  - 0\_14 mur a1d1
  - 0\_15 relazione preliminare calcolo strutturale

- 0\_16 relazione tecnica dgr 1715/2016 - allegato 4
- 0\_17 diritti di segreteria
- 0\_18 calcolo contributo di costruzione
- 0\_19 calcolo monetizzazioni
- 0\_20 schema accordo operativo
- 0\_21 schema convenzione
- 0\_22 relazione economico finanziaria
- 0\_23 cronoprogramma
- 0\_24 verifica assoggettabilita'
- 0\_25 dichiarazione assolvimento bollo
- 0\_26 procura speciale
- 0\_27 dichiarazione qualita' dei suoli
- 0\_28 dichiarazione invarianza idraulica
- 0\_30 relazione geologica
- tav 1.0 stato di fatto planimetria generale
- tav 1.1 stato di fatto planimetria del lotto
- tav 1.2 stato di fatto pianta prospetti e sezione
- tav 2.0 progetto planimetria generale
- tav 2.1 progetto piano terra
- tav 2.2 progetto piano primo
- tav 3.3 progetto prospetti
- tav 2.4 progetto sezioni
- tav 3.0 planimetria allacci
- tav 4.0 dimostrazione grafica dello stralcio attuativo

pubblicati sul sito web del Comune in Amministrazione Trasparente, parte integrante del presente accordo anche se non materialmente allegati.

La proposta di Accordo presentata interessa la trasformazione di un lotto edificato censito al NCT Foglio 29 mappale 82, sul quale insiste un capannone artigianale, non più in uso, per il quale se ne prevede la demolizione con realizzazione di edificio monofamiliare;

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 in data 15/11/2021 l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento al soggetto proponente 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 15/11/2021 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 144 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 di qualificazione dei servizi pubblici, che da essa ne derivano;

La proposta di accordo è stata depositata presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dal 22/12/2022, data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione (BURERT n. 362 del 22/12/2021 – Periodico 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 a norma art. 39 della LR 24/2017 la proposta di Accordo alla Provincia di Parma, con nota prot.

23788 del 14/12/2021 , al fine di acquisire il parere di competenza in materia ambientale ai sensi D.lgs 152/2006 e ai Soggetti competenti in materia ambientale (ARPAE e Azienda USL), nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali (IRETI) per acquisirne il parere di competenza entro il termine per la presentazione di osservazioni.

Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati.

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

- a. Provincia di Parma – Decreto Presidenziale n. 30 del 10/02/2022 (acquisito al Protocollo del Comune al n. 2789 del 10/02/2022), con cui si è espresso una valutazione positiva sul rapporto preliminare di cui all'art. 12 comma 1) del D.lgs 152/06, escludendo l'Accordo dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art. 38, comma 10) della LR 24/2017 , fermo riprese e indicate le prescrizioni impartite dagli enti territoriali in materia ambientale (AUSL e ARPAE);
- b. ARPAE – ha espresso parere favorevole all'intervento, acquisito al Protocollo del Comune al n. 1015 del 18/01/2022 con prescrizioni in merito alle caratteristiche dell'illuminazione esterna;
- c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma ha espresso parere igienico sanitario favorevole con prescrizioni circa la rimozione dei materiali contenenti amianto presenti in copertura dell'edificio oggetto di demolizione, acquisito al protocollo del Comune al n.161 del 04/01/2022;
- d. IRETI SPA – con nota del 11/01/2022 ha espresso parere favorevole alla fattibilità dell'intervento rilasciato con prescrizioni alle quali attenersi in sede di progettazione esecutiva per la rete di fognatura e allaccio in pubblica fognatura, acquisito al Protocollo del Comune al n. 581 del 12/01/2022;
- e. Settore Gestione del territorio del Comune di Collecchio – parere di competenza formulato, con precisazioni in ordine all'attuazione degli interventi in fase esecutiva (ripristini stradali e asfalti, taglio siepe sul fronte di strada De Amicis per la realizzazione del passo carrabile) e di interesse pubblico espresso in data 18/02/2022 acquisito agli atti con prot. interno 3345;

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

- Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 22/03/2022 con la quale l'Amministrazione 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.


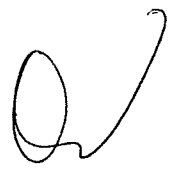
### Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo

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 trasformazione, in ambito urbano a prevalenza residenziale identificato dal PUG vigente nella tavola PUG\_3.3 quale "zona R4-S13", attraverso intervento edilizio di trasformazione del lotto individuato catastalmente al NCEU Foglio 29 mappali 82, con realizzazione di unità abitativa monofamiliare.

Dati quantitativi del presente accordo operativo :

Lotto NCT Foglio 29 mappale 82	Mq. 1060,00
SC (Superficie Complessiva = SU+60%SA)	Mq. 286,38
Dotazioni territoriali (art. 2.6 NA comma 5) – P1+U=70/100mq SC	Mq 200,46
Dotazioni da corrispondere	Mq. 200,46

Con il presente accordo, in relazione alle dotazioni urbanistiche ed in considerazione delle caratteristiche della zona caratterizzata dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali, in coerenza con gli obiettivi della SQUEA, diventano centrali azioni volte alla valorizzazione e riqualificazione degli spazi pubblici esistenti contribuendo all'aumento dei livelli qualitativi.

L'accordo operativo assume il valore e gli effetti di Piano urbanistico attuativo ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017.

I 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 PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:**

1. Catasto terreni Foglio 29 particella 82, ente urbano, mq 1060 di superficie
2. Catasto fabbricati Foglio 29 particella 82 sub.-, Cat. C/6, consistenza mq 226, Sup. Cat. mq 225, R.C. 350.16 che risultano di proprietà del sig. Viappiani Andrea

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

Il PUG classifica l'area interessata dall'intervento zona "R5 – S13" la cui trasformazione è subordinata alla preventiva conclusione di accordo operativo. Gli obiettivi fondamentali della SQUEA in riferimento all'ambito prevalentemente residenziale del nucleo frazionale di San Martino Sinzano, indicano la rigenerazione dei tessuti edificati, sia attraverso interventi edilizi ordinari sia attraverso più ampi interventi di ammodernamento, il miglioramento dei tessuti edilizi residenziali, l'incremento qualitativo e quantitativo degli spazi pubblici e la conferma ed eventuale integrazione dell'attuale offerta dei servizi minimi.

Il progetto di trasformazione riguarda un ambito interno al territorio urbanizzato e, più precisamente la trasformazione con cambio d'uso, attraverso intervento di demolizione e ricostruzione, che non comporta consumo di suolo e, per il quale, dovrà essere prestata attenzione ai requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale progettata con particolare riferimento alle prestazioni energetiche e alle indicazioni e precisazione rilasciate da parte degli enti competenti in materia ambientale, riportati in premessa, da intendersi quale parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegati.

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

- Gli obiettivi di interesse pubblico vengono concretizzati attraverso un contributo di sostenibilità finalizzato alla valorizzazione e la qualificazione dei servizi pubblici esistenti e direttamente prossimi all'ambito interessato dall'intervento:
- Riconoscimento del **contributo di sostenibilità di € 19.245,00** in luogo della realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, (art.3.1 –PUG-NA) funzionale al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA a favore del Comune per l'attuazione e qualificazione dei servizi pubblici esistenti e direttamente prossimi all'ambito interessato dall'intervento, o comunque da individuarsi all'interno dell'ambito frazionale, che costituisce un indirizzo dell'amministrazione comunale,
- Realizzazione delle opere di infrastrutturazione a servizio del cambio d'uso a scomputo della corrispondente quota del contributo di costruzione.

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

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

Il Comune provvederà, attraverso suo rappresentante legale, nei modi di Legge:

- o alla sottoscrizione e nei tempi definiti a norma comma 13 art. 38 della LR 24/2017 alla stipula dell'accordo operativo,
- o alla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo sul sito web del comune e sul BURERT regionale,

- alla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo;

Successivamente, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte dei soggetti proponenti di ottenere:

- Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento programmato.

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, Andrea Viappiani quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il cronoprogramma che segue:

- alla sottoscrizione nei tempi definiti a norma comma 13 art. 38 della LR 24/2017 dell'accordo operativo ,
- all'attuazione degli interventi sia pubblici (infrastrutturazione e allaccio ai pubblici servizi) che privati entro 18 mesi dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo,
- a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa entro i tempi utili per consentire il rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma.
- a sostenere tutti gli oneri diretti ed indiretti per la stipula di tali atti (a titolo esemplificativo :rilievi, frazionamenti, spese tecniche , spese notarili, imposte ecc.).
- A costituire, qualora necessario, idonee fidejussioni all'atto della sottoscrizione della convenzione, a garanzia degli obblighi da assumersi
- A corrispondere all'atto della sottoscrizione della convenzione l'importo determinato per il "contributo di sostenibilità" quantificato in € 19.245,00 come determinato e commisurato con il calcolo delle dotazioni territoriali.

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 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 tra i quali rientrano le opere indicate al precedente all' Art.2.

### **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 ai successivi articoli

### **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 .C.C. 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 € 19.245,00 funzionale al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA per la valorizzazione e la qualificazione dei servizi pubblici esistenti e direttamente prossimi all'ambito interessato

dall'intervento.

Il Comune utilizzerà l'importo del contributo di sostenibilità che verrà introitato esclusivamente per la realizzazione di opere di interesse generale riconducibili alla valorizzazione e riqualificazione delle dotazioni territoriali dell'ambito urbano in cui si interviene, il tutto come meglio verrà dettagliato nella Convenzione urbanistica attuativa.

**Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito alla verifica di assoggettabilità degli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione urbana art. 39 della LR 24/2017)**

In esito al procedimento alla verifica di assoggettabilità è stata espressa dall'autorità competente in materia con Decreto Presidenziale n. 172 del 07/07/2021 valutazione positiva sulla sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi D.lgs 152/06 e s.m.

**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 – 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. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo.
2. Al mancato adempimento, da parte del Comune degli obblighi di cui agli articoli 3.1 conseguirà la decadenza del presente Accordo.

In caso di decadenza dell'Accordo di cui al punto 1) si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui all'art. 3.2

**Articolo 11 – Vigilanza**

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

**Articolo 12 – Durata dell'Accordo**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari ai termini di adempimento degli impegni assunti da Andrea Viappiani con la convenzione urbanistica che verrà sottoscritta.

**Articolo 13 – Spese varie e finali**

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

Collecchio, 29 marzo 2022

Per il comune di Collecchio  
La Sindaca Maristella Galli



Il proponente  
Viappiani Andrea

