

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI COLLECCHIO
(Provincia di Parma)



N. ATTO 15 ANNO 2022

SEDUTA DEL 22/03/2022 ORE 18:15

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DAL SIG. VIAPPIANI ANDREA PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DI AMBITO URBANO EDIFICATO “ZONA R5-S13” IN SAN MARTINO SINZANO: AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL’ACCORDO AI SENSI COMMA 12) ART. 38 DELLA LR 24/2017.

ADUNANZA DI PRIMA CONVOCAZIONE SEDUTA PUBBLICA STRAORDINARIA

L'anno DUEMILAVENTIDUE il giorno VENTIDUE del mese di MARZO alle ore 18:15 nella Sala delle adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge, vengono oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

Consigliere	Pres	Ass.	Consigliere	Pres	Ass.
AMADASI ELISA	X		GUERCI COSTANZA	X	
CASELLI PATRIZIA	X		LA MARCHINA PAOLO	X	
CIVETTA WALTER	X		LAMIO MONIA	X	
COMANI MICHELA	X		LEVATI CHIARA	X	
DALLAVALLE ROBERTO	X		LEVATI ELENA	X	
DELMONTE MARCO	X		MEROSINI ANDREA	X	
DODI GIAN CARLO	X		MORA NICCOLO'		X
FEDELE FRANCESCANTONIO	X		VERGIATI TOMMASO	X	
GALLI MARISTELLA	X		Totale presenti	16	
			Totale assenti		1

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Stefanini che provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Presidente del Consiglio Comunale Paolo La Marchina assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

Nomina scrutatori i Consiglieri: =====

Assessore esterno ~~PIETRO ALFONSO WILLIAM~~ **PIETRO ALFONSO WILLIAM**: presente

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale
firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini
Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DAL SIG. VIAPPIANI ANDREA PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DI AMBITO URBANO EDIFICATO “ZONA R5-S13” IN SAN MARTINO SINZANO: AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL’ACCORDO AI SENSI COMMA 12) ART. 38 DELLA LR 24/2017.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 06/10/2020 è stato approvato a norma art. 46 della LR 24/2017 il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Collecchio, in vigore dal 11/11/2020 data di pubblicazione dell’avviso di intervenuta approvazione sul BURERT;

il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune *predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto del territorio e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni;*

Il PUG individua il territorio urbanizzato e detta la disciplina degli interventi edilizi diretti e dell’assetto del sistema insediativo urbano allo scopo di individuare e regolamentare il riuso, la rigenerazione e trasformazioni del territorio urbanizzato;

Le previsioni del PUG relative al riuso e rigenerazione urbana le nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso lo strumento dell’ Accordo Operativo definito all’art. 38 della LR 24/2017;

Gli Accordi Operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ;

Il PUG di Collecchio prevede il ricorso all’Accordo operativo in considerazioni di particolari criticità o strategicità delle aree, individuando all’interno dell’articolazione degli ambiti urbani consolidati zone specifiche nelle quali l’eventuale trasformazione si attui attraverso lo strumento dell’accordo operativo in conformità e coerenza con il documento della Strategia (SQUEA) , o nei casi in cui la trasformazione non si attui per intervento edilizio diretto.

In data 04/10/2021 (prot. 19021) il Sig. Viappiani Andrea residente a Parma in Via Tito Zamboni, 9, ha presentato, in qualità di avente titolo (proprietario del lotto oggetto di trasformazione), proposta di Accordo Operativo ai sensi art. 38 della LR 24/2017 per la trasformazione di un ambito urbano edificato, nella frazione di San Martino Sinzano (Lotto identificato al NCT Foglio 29 mappale 82) ;

La proposta attiene la trasformazione di un lotto edificato, parte di una più ampia area perimetrata quale zona “R5” ed identificata con la sigla “S13”, prevedendo la demolizione del fabbricato insistente sul lotto (capannone artigianale in condizioni precarie non più in uso con manto di copertura in fibre di amianto) con recupero dell’area per la realizzazione di edificio abitativo monofamiliare;

A seguito della presentazione della proposta di accordo, gli Uffici del Settore Assetto del Territorio hanno proceduto (comma 6 art. 38 della LR 24/2017) alla pubblicazione sul sito web del Comune e al deposito presso il Settore Assetto e Gestione del Territorio per consentire a

chiunque di prenderne visione;

Considerato che:

- Il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) ricomprende l'ambito di intervento oggetto della proposta di trasformazione in zone "R5", la cui attuazione risulta necessariamente assoggettata alla presentazione di Accordo operativo e, per le quali, la Strategia della Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale ne definisce i principali obiettivi da perseguire;
- Attraverso la Strategia il PUG si pone l'obiettivo di "rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani frazionali, elevandone la qualità insediativa ed ambientale", sottolineando che tale obiettivo può essere perseguito, tra i vari aspetti, anche attraverso:
 - crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche;
 - incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
 - incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.
- Per l'ambito di riferimento gli obiettivi fissati dalla SQUEA prevedono, in modo puntuale, il consolidamento della Frazione di San Martino Sinzano attraverso politiche di riqualificazione interne al perimetro del TU, che favoriscano la rigenerazione di aree degradate, ovvero sostituzione di singoli edifici non energeticamente e simicamente idonei e, eventuale, integrazione dell'attuale offerta dei servizi;
- La zona contraddistinta con la sigla "R5-S13", come cartografata nella tavola della disciplina del PUG (Tav. 3.3), disciplinata agli articoli 4,1, 4.2, 4.3 e all'art. 4.7 delle Norme, è identificata al NCT del Comune di Collecchio al Foglio 29 mappali 82 – 81 – 476 – 473, di cui di proprietà del proponente risulta il essere il mappale 82 sul quale si concentra la proposta di intervento;
- L'attuazione per parti, stante la configurazione dell'area e l'accessibilità alla stessa, non preclude o limita la possibilità di interventi successivi sulla parte restante dell'ambito perimetrato;
- L'ambito oggetto della proposta di accordo in discussione assume, in coerenza con quanto indicato nella SQUEA per il nucleo frazionale, un ruolo di potenziale qualificazione della "città di impianto storico non recente";
- Contestualmente alla presentazione, a norma del comma 7) dell'art. 38 della LR 24/2017, il Comune, attraverso l'attività istruttoria ed i momenti di negoziazione con il soggetto attuatore, 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;
- come disposto al comma 4) dell'art. 38 della LR 24/2017, nei termini indicati al comma 7) del medesimo articolo, 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, e, sottoposto, la proposta progettuale all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (seduta del 21/10/2021);

- Con l'incontro di negoziazione, tenutosi in data 16/11/2021, il proponente e l'Amministrazione comunale hanno condiviso gli obiettivi di interesse pubblico, legati alla proposta progettuale, (proposta pubblicata nella Sezione di "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del comune e depositata presso la sede Comunale, per consentire a chiunque di prenderne visione) ravvisati nella qualificazione delle aree pubbliche e dei servizi pubblici (potenziamento qualitativo delle aree verdi - parchi urbani) della frazione, attraverso il riconoscimento di un contributo di sostenibilità commisurato alla quantificazione delle dotazioni territoriali (onere sostitutivo);

Con deliberazione n. 144 del 23/11/2021 la Giunta Comunale, ai sensi art. 38 della LR 24/2017, ha preso atto e recepito la proposta di Accordo Operativo per intervento di trasformazione di ambito urbano edificato identificato dal PUG vigente quale zona "R5-S13", formulata dal Sig. Viappiani Andrea, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di demolizione e successiva ricostruzione con cambio di destinazione d'uso, condividendo gli obiettivi di interesse generale di qualificazione dei servizi pubblici esistenti nell'ambito frazionale, in particolare manutenzione straordinaria delle aree verdi pubbliche presenti in San Martino Sinzano;

Tutto ciò premesso e considerato

- La proposta di accordo è stata depositata (comma 8 art. 38 LR 24/2017) presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dal 22/12/2021 data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione (BURERT – dicembre – Periodico Parte seconda II^ quindicina) 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 art. 39 della LR 24/2017 gli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione che riguardino aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come nel caso in esame, sono soggetti a Verifica di assoggettabilità;
- Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro i termini di deposito il Comune ha trasmesso agli Enti competenti in materia ambientale e agli Enti gestori di servizi pubblici locali, la proposta di accordo per acquisirne il parere di rispettiva competenza;
- 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;

04/01/2022; CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini

Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

- 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;

Considerato inoltre che:

- In relazione alle dotazioni territoriali proprie dell'ambito, considerata l'ubicazione dell'intervento, centrale rispetto al nucleo frazionale di San Martino Sinzano, il tema viene ad essere identificato non tanto nella realizzazione di nuovi spazi (fra l'altro di trascurabili dimensioni in rapporto al calcolo delle dotazioni pertinenti in base all'uso residenziale) ma, in coerenza con gli obiettivi della SQUEA, nel garantire azioni per un miglioramento qualitativo degli spazi esistenti;
- Per tali valutazioni, con l'accordo operativo, si stabilisce, di conseguenza, di richiedere al soggetto attuatore non tanto la realizzazione di nuove ridotte dotazioni territoriali, ma di garantire un "contributo di sostenibilità" la cui utilizzazione dovrà essere garantita per promuovere azioni di riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici dell'ambito urbano interessato dall'intervento;

Assodato che:

- costituiscono elementi essenziali della proposta formulata a norma comma 3) art. 38 della LR 24/2017 : il progetto urbano, lo schema di Accordo, la convenzione Urbanistica, la relazione economica finanziaria;
- nei trenta giorni successivi (come disposto al comma 12 dell'art. 38 Della LR 24/2017) alla scadenza del deposito, ovvero del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio comunale è chiamato ad esprimersi in merito all'autorizzazione dell'accordo, a norma art. 11 comma 4-bis della Legge 241/1990, decidendo in merito, nel caso, alle osservazioni presentate e ad adeguare l'accordo alle , eventuali, prescrizioni stabilite dal provvedimento di verifica di assoggettabilità espresso dalla Provincia di Parma ;
- Entro il termine di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti privati alle quali occorra contro dedurre;
- La Provincia di Parma con Decreto Presidenziale n. 30 del 10/02/2022 ha espresso parere favorevole sulla sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi del D.lgs 152/2006 (acquisito al Protocollo del Comune al n. 2789 del 11/02/2022).
- La proposta di accordo operativo è stata esaminata dalla Commissione programmazione del territorio, sviluppo economico e tutela ambiente nella seduta del 15/03/2022;

Il Presidente La Marchina passa la parola all'Ass.re Comani per l'illustrazione del punto all'ordine del giorno;

Uditi gli interventi: del Consigliere Civetta, dell'Ass.re Comani, del Consigliere Fedele e di nuovo dell'Ass.re Comani;

Visti i pareri parere di regolarità tecnica e contabile-finanziaria sulla proposta di delibera in esame, rilasciati dai Responsabili dei servizi competenti ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U. Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.lgs 267/2000) ;

Con l'unanimità dei voti favorevoli dei 16 Consiglieri presenti e votanti essendo assente il Consigliere Mora

DELIBERA

- 1) Di prendere atto che la trasformazione dell' ambito urbano non edificato interno al nucleo frazionale di San Martino Sinzano , identificato dal PUG vigente quale "Zona R5-S13" è assoggettata alla stipula dell'accordo operativo a norma art. 38 della LR 24/2017;
- 2) Di prendere atto della proposta di accordo operativo presentata in data 04/10/2021 (prot. 19021) da Sig. Viappiani Andrea residente a Parma in Via Tito Zamboni, 9, in qualità di avente titolo (proprietario del lotto oggetto di trasformazione) come integrata, da ultimo, in data 04/11/2021 (protocollo 21246), per la trasformazione di un lotto (identificato al NCT Foglio 29 mappale 82) in ambito urbano consolidato nel nucleo frazionale di San Martino Sinzano, 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 al di
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 assoggettabilità
0-25 dichiarazione assolvimento bollo
0-26 procura speciale
0-27 dichiarazione qualità 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

- 3) Di prendere atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti interessati;
- 4) Di dare atto di quanto espresso dalla Provincia di Parma con Decreto Presidenziale n. 30 del 10/02/2022 (acquisito al Protocollo del Comune al n. 2789 del 11/02/2022), circa la sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi del D.lgs 152/2006 ;
- 5) Di valutare la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente ed alla strategia del PUG condividendone i contenuti ;
- 6) Di approvare lo schema di accordo operativo presentato da Sig. Viappiani Andrea residente a Parma in Via Tito Zamboni, 9, in qualità di avente titolo, finalizzato ad un intervento di trasformazione di ambito urbano edificato "zona R5-S13" in San Martino Sinzano (da artigianale a residenziale) con realizzazione di unità abitativa monofamiliare, che costituisce parte integrante del presente atto, attraverso il quale vengono definiti la natura e

[COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE](#)

[Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale](#)

[firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini](#)

[Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.](#)

finalità dell'intervento e le obbligazioni in capo al proponente ed all'Amministrazione per l'attuazione dello strumento attuativo;

- 7) Di dare atto che, attraverso gli impegni dell'accordo operativo, il soggetto attuatore assumerà l'obbligo, oltre che di realizzare le varie opere di allaccio e di interesse generale eventualmente necessarie per rendere fruibile l'unità abitativa, previste dall'accordo stesso, di riconoscere un contributo di sostenibilità quantificato in € 19.245,00 commisurato all'incidenza delle dotazioni territoriali proprie dell'insediamento, che verrà utilizzato esclusivamente per opere di riqualificazione e/o valorizzazione degli spazi pubblici (aree verdi frazionali) riferiti agli ambiti urbani prossimi all'intervento di trasformazione di cui trattasi;
- 8) Di dare atto che a norma comma 14) art 38 della LR 24/2017 copia integrale dell'accordo, a seguito sottoscrizione, verrà pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede in libera consultazione e, avviso di avvenuta stipula pubblicato sul BURERT regionale, data dalla quale l'accordo operativo produce i suoi effetti;
- 9) Di trasmettere al soggetto proponente il presente atto per quanto in esso contenuto e per il successivo perfezionamento e sottoscrizione, a norma comma 13) art. 38 , dell'accordo operativo unitamente ai pareri espressi dagli Enti territoriali e dal Settore Gestione del Territorio, per il recepimento e perfezionamento in fase di presentazione del successivo progetto esecutivo dei degli interventi.

Contestualmente, attesa l'urgenza di provvedere, per consentire, nei tempi necessari, definiti all'art. 38 della LR 24/2017 la sottoscrizione dell'Accordo Operativo;

Visto l'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con l'unanimità dei voti favorevoli dei 16 Consiglieri presenti e votanti essendo assente il Consigliere Mora

D I C H I A R A

il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Si dà atto che per quanto riguarda il contenuto degli interventi, si rimanda alla registrazione della seduta contenuta nel CD Rom conservato presso l'Ufficio Segreteria, e al file audio allegato alla presente delibera pubblicata sul sito internet del Comune.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio Comunale
Paolo La Marchina

Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Stefanini



COMUNE DI COLLECCHIO
Provincia di Parma

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA
(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 297/2000)

Proposta di delibera di Consiglio avente per oggetto:

**ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DA IMIT SRL
DAL SIG. VIAPPAINI ANDREA PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DI
AMBITO URBANO EDIFICATO "ZONA R5-S13" IN SAN MARTINO SINZANO:
AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO AI SENSI COMMA 12) ART. 38
DELLA LR 24/2017.**

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Collecchio, lì 15/03/2022

Il Responsabile del
SETTORE ASSETTO E
GESTIONE DEL
TERRITORIO



COMUNE DI COLLECCHIO
Provincia di Parma

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 297/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO AVENTE PER OGGETTO:

**ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DA IMIT SRL
DAL SIG. VIAPPAINI ANDREA PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DI
AMBITO URBANO EDIFICATO "ZONA R5-S13" IN SAN MARTINO SINZANO:
AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO AI SENSI COMMA 12) ART. 38
DELLA LR 24/2017.**

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **esprime parere favorevole.**

Collecchio li, 18/03/2022

AREA SERVIZI FINANZIARI
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI



COMUNE DI COLLECCHIO
Provincia di Parma

Deliberazione del Consiglio Comunale
N. 15

DEL 22/03/2022

OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017
DAL SIG. VIAPPIANI ANDREA PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DI
AMBITO URBANO EDIFICATO "ZONA R5-S13" IN SAN MARTINO SINZANO:
AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO AI SENSI COMMA 12) ART.
38 DELLA LR 24/2017.

RELATA DI PUBBLICAZIONE – ESECUTIVITA'

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- viene pubblicata nell'Albo on line del Comune di Collecchio per 15 giorni consecutivi dal 29/03/2022 al 13/04/2022;
- dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Collecchio, lì 29/03/2022

Per il Segretario Generale
L'impiegata delegata
Giovanna Merusi / INFOCERT SPA



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 Stradella in Via Primo Levi, 6

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 il , residente a Parma in Via Tito Zamboni, 9,
con il codice fiscale, , in qualità di proprietario del derivante da (riportare atti
acquisto)

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

Copia e Autocopia di Originale Digitale

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs 83/2005 e successive modificazioni, di originale digitale firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini

Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

- 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 L.R. 24/2017 la proposta di Accordo alla Provincia di Parma, con nota prot.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale
firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini
Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

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. del 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 corrispondere	Mq. 200,46

Copia cartacea di originale digitale
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs 82/2003 e successive modificazioni, di originale digitale
firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini
Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

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.

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. NCT Foglio particelle mq di superficie che risultano di proprietà della
2. NCEU Foglio particella subalterni che risultano di proprietà

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 BURET regionale
- o alla sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo,

COPIA AUTENTICA ORIGINALE DIGITALE
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale
firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini
Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

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

o 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, la Società LUC EDIL quale Soggetto Attuatore, si impegna ad attuare il cronoprogramma che segue:

- o alla sottoscrizione nei tempi definiti a norma comma 13 art. 38 della LR 24/2017 dell'accordo operativo ,
- o 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,
- o a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa entro i tempi utili per consentire il rispetto dei termini fissati dal cronoprogramma.
- o 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.).
- o A costituire, qualora necessario, idonee fideiussioni all'atto della sottoscrizione della convenzione, a garanzia degli obblighi da assumersi
- o 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 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.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da Paolo La Marchina e da Dott.ssa Maria Stefanini

Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

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 è 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 dalla Società LUC EDIL Srls 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,

Per il comune di Collecchio
La Sindaca

Il proponente
Viappiani Andrea