



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. "SOCIETÀ LUC EDIL SRLS", con sede in Parma (PR), in Viale Rustici n°52 Capitale sociale euro 9.000,00 € (novemila/00) interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Parma con il codice fiscale 02985360342, R.E.A. n. 282438 qui rappresentata dall'Amministratore Unico Sig.ra Luciana Varacchi nata a Borgo Val di Taro il 27/01/1962, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società, in esecuzione della deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 07/09/2021;

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 Srls ha presentato al Comune di Collecchio una proposta di Accordo Operativo in data 29/09/2021 acquisita al protocollo del Comune n. 18723;
- 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:
 - Modulo Accordo Operativo
 - Computo metrico estimativo
 - Documento identità firmataria
 - Estratto di mappa catastale
 - Estratto PUG – tav 1
 - Estratto PUG – tav 3
 - Estratto PUG – tav 4
 - Relazione tecnica
 - Tavole 1 – 2 – 3 - 4 - 5 - 6 - 7 – 8
 - Tavola sinottica della tavola 1 PUG
 - Tavola sinottica della tavola 3 PUG
 - Marca da bollo
 - Procura speciale

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- Relazione economico finanziaria
- Relazione Val Sat
- Visura camerale
- Bozza convenzione urbanistica
- Cronoprogramma

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 del livello terra e del piano primo dell'immobile censito al NCEU Foglio 20 mappale 65, ex edificio artigianale (laboratorio), con cambio d'uso e creazione di quattro unità abitative; l'intervento non modifica sagoma e volume dell'immobile, ma ne comporta l'adeguamento funzionale;

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. 143 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. 23787 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. 26 del 04/02/2021 acquisito al Protocollo del Comune al n. 2592 del 08/02/2022,
- b. ARPAE – parere favorevole, con riserva, acquisito al Protocollo del Comune al n. 1554 del 25/01/2022,
- c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma valutazione favorevole, con prescrizione, espressa per gli aspetti di interesse acquisito al Protocollo del Comune al n. 159 del 04/01/2022,
- d. IRETI SPA – parere favorevole alla fattibilità dell'intervento rilasciato con prescrizioni alle quali attenersi in sede di progettazione esecutiva per la rete di fognatura e allacci, acquisito al Protocollo del Comune al n. 3664 del 24/02/2022,

- e. Settore Gestione del territorio del Comune di Collecchio – parere di competenza formulato, con precisazioni in ordine agli interventi in proposta di interesse pubblico (qualificazione area verde di Via Primo Levi), in data 18/02/2022 (in atti prot. interno 16965).

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. 14 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 produttivo (P2), come identificato dal PUG vigente nella tavola PUG_3.4, attraverso intervento edilizio di cambio d'uso di parte di fabbricato ubicato a Stradella in Via Primo Levi 6, individuato catastalmente al NCEU Foglio 20 mappali 65, da artigianale a residenziale con realizzazione di quattro unità abitative al piano primo dell'immobile e spazi accessori di servizio (autorimesse e cantine) al piano terra.

Dati quantitativi del presente accordo operativo:

Lotto NCEU Foglio 20 mappale 65	
Dotazioni realizzaste (Uso artigianale – produttivo)	Mq 110,155
SC (Superficie Complessiva = SU+60%SA)	Mq. 281,37
Dotazioni territoriali (art. 2.6 NA comma 5) – P1+U=70/100mq SC	Mq 196,956
Dotazioni da corrispondere (differenza tra gli usi)	Mq. 86,80

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, 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 20 particella 65 subalterni 15 che risultano di proprietà della Società LUC EDIL S.R.L.S.

QUANTO ALLA TRADUZIONE DEGLI OBIETTIVI E DELLA SQUEA

Il PUG classifica l'area interessata dall'intervento all'interno della zona "P2" la cui trasformazione è subordinata alla preventiva conclusione di accordo operativo. Gli obiettivi fondamentali della SQUEA in

riferimento all'ambito produttivo (Polo produttivo di Stradella - Lemignano) indicano la rigenerazione dei tessuti edificati, sia attraverso interventi edilizi ordinari sia attraverso più ampi interventi di ammodernamento, il miglioramento della compatibilità tra le aree produttive ed i più modesti ambiti 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 di edificio esistente, che, quindi, 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.

Con il progetto si definiscono alcuni contenuti di qualità identificati nell'attrezzamento e qualificazione dell'area verde di Via Primo Levi.

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 € 10.416,50** 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, 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,
- o 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, 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,

- 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 fideiussioni 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 € 10.416,50 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 € 10.416,50 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

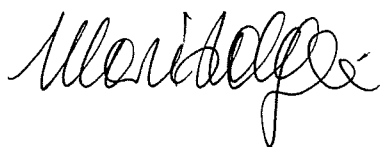
Il presente Accordo Operativo ha durata pari ai termini di adempimento degli impegni assunti dalla Società LUC EDIL Srls con la convenzione urbanistica che verrà sottoscritta.

Articolo 13 – Spese varie e finali

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

Collecchio, 29/03/2022

Per il Comune di Collecchio
La Sindaca Maristella Galli



per LUC EDIL Srls
Luciana Varacchi

