

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COMUNE DI COLLECCHIO  
(Provincia di Parma)



N. ATTO 14 ANNO 2022

SEDUTA DEL 22/03/2022 ORE 18:15

**OGGETTO:** ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ ABITATIVE ”: 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		<b>Totale presenti</b>	<b>16</b>	
			<b>Totale assenti</b>		<b>1</b>

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 DOTT. PIETRALUNGA WILLIAM: presente

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.

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA , PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ ABITATIVE ”: 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 e, 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 29/09/2021 (prot. 18723) la società LUC EDIL Srls con sede in Parma, Via Mario Jacchia, 19, attraverso il legale rappresentante, Sig.ra Varacchi Luciana, ha presentato, in qualità di avente titolo, proposta di Accordo Operativo ai sensi art. 38 della LR 24/2017 per la trasformazione con cambio d'uso di un immobile (identificato al NCEU Foglio 20 mappale 65) in ambito urbano consolidato a Stradella Via Primo Levi, 6 ;

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:

- L'edificio oggetto della proposta di trasformazione risulta interno ad ambito urbano
- [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.

consolidato con prevalente carattere produttivo ( zona “P2”) la cui trasformazione (ad esclusione degli interventi edilizi diretti disciplinati agli art. 4.8 e seguenti delle Norme) può interessare l’intero ambito o una organica porzione di esso, necessariamente da assoggettare alla presentazione di accordo operativo ;

- Attraverso la Strategia , il PUG si pone l’obiettivo di “rafforzare l’attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale”;
- La strategia, fra le altre cose, identifica i criteri e le condizioni generali che vanno a costituire il quadro di riferimento per la valutazione soprattutto degli accordi operativi e dei piani attuativi di iniziativa pubblica, in questo contesto è di grande rilevanza l’attenzione da prestarsi alla qualità della città pubblica per il raggiungimento degli obiettivi di elevare i livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale;
- Per l’ambito di riferimento (Polo produttivo di Stradella - Lemignano) gli “obbiettivi “ definiti nella SQUEA del PUG 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, la conferma ed eventuale integrazione dell’attuale offerta dei servizi minimi;
- La proposta evidenzia come l’uso di origine dell’immobile (laboratorio artigianale da tempo dismesso) non sia più adeguato e compatibile con la struttura edilizia che, tra l’altro, ospita ai piani superiori unità abitative e, con il tessuto urbano costituito, ne ipotizza il cambio d’uso con trasformazione del piano terra (in parte) e del piano primo ad uso abitativo (creazione di 4 unità);
- La proposta di accordo focalizza alcuni temi di interesse pubblico ravvisati nella qualificazione dell’offerta dei servizi pubblici frazionali presenti a Stradella, in particolare, l’attrezzamento dell’area verde presente in Via Primo Levi a fianco dell’area a parcheggio pubblico e, il riconoscimento del contributo di sostenibilità in luogo della realizzazione e cessione di dotazioni territoriali, funzionale al raggiungimento degli obiettivi della SQUEA per l’attuazione degli indirizzi dell’amministrazione comunale per la valorizzazione e la qualificazione dei servizi pubblici esistenti e direttamente prossimi all’ambito interessato dall’intervento,
- 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 ai Soggetti che propongono 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 15/11/2021, il proponente e l’Amministrazione comunale hanno condiviso gli obiettivi di interesse pubblico, legati alla proposta progettuale,

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.

riferiti essenzialmente alla qualificazione degli spazi di dotazioni pubbliche di via Primo Levi (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);

Con deliberazione n. 143 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 la trasformazione, con cambio d'uso di parte di fabbricato ubicato a Stradella in Via Primo Levi, 6 condividendo gli obiettivi di interesse generale sottesi dalla proposta formulata dal proponente, LUC EDIL SRLS, di qualificazione dei servizi pubblici esistenti nell'ambito della località di Stradella, in particolare implementazione delle attrezzature nell'area a verde pubblico di Via Primo Levi;

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<sup>a</sup> 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. 26 del 04/02/2022 con cui si è espresso parere favorevole sulla sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi del D.lgs 152/2006, acquisito al Protocollo del Comune al n. 2592 del 08/02/2022,
  - b. ARPAE – ha espresso parere favorevole all'intervento, acquisito al Protocollo del Comune al n. 1554 del 25/01/2022 con riserva in merito alla matrice acustica (*in fase di rilascio del titolo abilitativo edilizio sarà necessario produrre una Valutazione di clima acustico per la parte di edificio interessata dalla trasformazione edilizia e, qualora presenti, gli impianti di illuminazione esterni all'edificio, ai sensi della Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12.11.2015, debbano sottostare ai requisiti con essa definiti*)
  - c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Parma ha espresso parere di competenza favorevole con prescrizioni per gli aspetti di interesse, acquisito al protocollo del Comune al n.159 del 04/01/2022, per la fase esecutiva dell'intervento ;
  - d. IRETI SPA – con nota del 24/02/2022 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 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 all’attuazione degli interventi di interesse pubblico espresso in data 18/02/2022 acquisito agli atti con prot. interno 3344;

Considerato inoltre che:

- In relazione alle dotazioni territoriali proprie dell’ambito, considerata l’ubicazione dell’intervento dove presenti spazi di sosta, il tema centrale viene ad essere identificato non tanto nella realizzazione di nuovi spazi (fra l’altro di trascurabili dimensioni in rapporto al calcolo delle dotazioni pertinenziali già presenti in base all’uso esistente) 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 all’accordo, a norma art. 11 comma 4-bis della Legge 241/1990, decidendo in merito, nel caso, sulle osservazioni pervenute 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. 26 del 04/02/2022 ha espresso parere favorevole sulla sostenibilità ambientale dell’intervento ai sensi del D.lgs 152/2006 (acquisito al Protocollo del Comune al n. 2592 del 08/02/2022).
- 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;

**Alle ore 20.30 esce il Consigliere Dodi per cui il numero dei presenti scende a 15.**

**Alle ore 20.35 rientra il Consigliere Dodi per cui il numero dei presenti sale a 16.**

Udito l’intervento del Consigliere Civetta;

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 della proposta di accordo operativo presentata in data 29/09/2021 (prot. 18723) dalla società LUC EDIL Srls con sede in Parma, Via Mario Jacchia, 19, attraverso il legale rappresentante, Sig.ra Varacchi Luciana, come integrata in data 05/11/2021, per la trasformazione con cambio d'uso di un immobile (identificato al NCEU Foglio 20 mappale 65) in ambito urbano consolidato a Stradella Via Primo Levi, 6, costituita dai seguenti elaborati:

posta elettronica certificata del 29-09-2021:

- ✓ 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

Integrazioni con posta elettronica certificata del 05-11-2021:

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

- 2) Di prendere atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti interessati;
- 3) Di dare atto di quanto espresso dalla Provincia di Parma con Decreto Presidenziale n. 26 del 04/02/2022 (acquisito al Protocollo del Comune al n. 2592 del 08/02/2022), circa la sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi del D.lgs 152/2006 (acquisito al Protocollo del Comune al n. 13244 del 08/07/2021);
- 4) Di valutare la conformità della proposta di accordo alla disciplina vigente ed alla strategia del PUG condividendone i contenuti ;
- 5) Di approvare lo schema di accordo operativo presentato dalla società LUC EDIL Srls con sede in Parma, Via Mario Jacchia, 19, attraverso il legale rappresentante, Sig.ra Varacchi Luciana, finalizzato ad un intervento edilizio di cambio d'uso di parte di fabbricato ubicato a Stradella in Via Primo Levi, 6, da artigianale a residenziale con realizzazione di quattro unità abitative, che costituisce parte integrante del presente atto, attraverso il quale vengono definiti la natura e finalità dell'intervento e le obbligazioni in capo al proponente ed all'Amministrazione per l'attuazione dello strumento attuativo;
- 6) Di dare atto che, attraverso gli impegni dell'accordo operativo, il soggetto attuatore assumerà l'obbligo, oltre che per realizzare le varie opere di allaccio e di interesse generale eventualmente necessarie per rendere fruibili le unità abitative previste dall'accordo stesso, di riconoscere un contributo di sostenibilità quantificato in € 10.416,50 commisurato all'incidenza delle dotazioni territoriali proprie dell'insediamento, che verrà utilizzato



esclusivamente per opere di riqualificazione e/o valorizzazione degli spazi pubblici riferiti agli ambiti urbani prossimi all'intervento di trasformazione di cui trattasi, nello specifico per l'area verde di Via Primo Levi;

- 7) 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 BURET regionale, data dalla quale l'accordo operativo produce i suoi effetti;
- 8) Di trasmettere ai soggetti proponenti 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 l'adeguamento e recepimento delle prescrizioni in fase di presentazione del successivo progetto esecutivo dell' intervento ;

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 DA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA , PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ ABITATIVE ”: 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 DA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA , PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ ABITATIVE ”: 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 lì, 18/03/2022

AREA SERVIZI FINANZIARI  
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI



**COMUNE DI COLLECCHIO**  
**Provincia di Parma**

**Deliberazione del Consiglio Comunale**  
**N. 14**

**DEL 22/03/2022**

**OGGETTO: ACCORDO OPERATIVO PRESENTATO A NORMA ART. 38 LR 24/2017  
DA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI  
CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA  
PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI  
QUATTRO UNITÀ ABITATIVE ": 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, /i/ 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. "SOCIETÀ LUC EDIL SRLS", con sede in Parma ( \_PR\_ ) , in Via ..... capitale sociale euro \_\_\_\_\_ interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di \_\_\_\_\_ con il codice fiscale ....., R.E.A. n. \_\_\_\_\_, qui rappresentata dall'Amministratore Unico Sig.ra Luciana Varacchi nata a ..... il ..... 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 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
- Stampato il giorno 29/03/2022 da GIOVANNA MERUSI.

- 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,

[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.

- 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. .... 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 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 ..... che risultano di proprietà .....

### 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 dell'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 precisazioni 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:

- 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.

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.

- 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 € 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**

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.



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

per LUC EDIL Srls