

Repertorio n. 80967

Raccolta n. 36050

Addendum alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 12 ottobre 2021
regolante i rapporti tra il Comune di Montechiarugolo ed il soggetto attuatore per
l'attuazione della variante all'accordo operativo denominato "lito srl"
(in località Monticelli Terme), scheda d'ambito n. ART2
ai sensi degli articoli 4 e 38 della legge regionale 24/2017.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré. Il giorno di giovedì ventitré del mese di novembre

(23 novembre 2023)

in Parma (PR), via G. Verdi n. 6,

avanti a me, dott. CARLO MARIA CANALI, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,

sono presenti i signori:

Ing. Claudia Miceli, n. [REDACTED] 6, domiciliata per l'incarico in Montechiarugolo (PR), piazza Rivasi n. 3, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile di posizione organizzativa del Settore Tecnico Unico (tale nominata con decreto del Sindaco del Comune di Montechiarugolo n. 12 del 18 maggio 2023 che, firmato digitalmente, trovasi allegata all'atto a mio rogito in data odierna, rep. n. 80966/36049, in corso di registrazione e trascrizione), in nome e per conto del:

- "COMUNE DI MONTECHIARUGOLO", con sede in Montechiarugolo (PR), piazza Rivasi n. 3, codice fiscale n. 00232820340 ("Comune" o "Amministrazione Comunale");

in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale n. 61/2023 del 26 ottobre 2023 che, firmata digitalmente, trovasi allegata all'atto a mio rogito in data odierna, rep. n. 80966/36049, in corso di registrazione e trascrizione;

Galliani Fabio, n. [REDACTED] 9, domiciliato per la ca-



rica in Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Marconi n. 56, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore unico in nome e per conto della società:

- "LITO – S.R.L.", con sede legale in Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, via Marconi n. 56, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri attribuitigli dall'articolo 14 (quattordici) dello statuto sociale;

comparenti ("Parti", "Contraenti" o "Parti contraenti"), della cui identità personale io notaio sono certo, i quali

RICHIAMATI:

A) l'Accordo tra Comune di Montechiarugolo e il Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000, sottoscritto in data 29 dicembre 2008 con atto ai miei rogiti, rep. n. 22947/11430, registrato a Parma il 27 gennaio 2009 al n. 1459, ivi trascritto in pari data al n. 1133 reg. part., per l'area "ART2" ubicata in Monticelli Terme e "APT2" ubicata in Basilicogiano;

B) il successivo Accordo ex art 18 L.R. n. 20/2000 sottoscritto in data 27 gennaio 2020 con atto ai miei rogiti, rep. n. 68223/29990, registrato a Parma l'11 febbraio 2020 al n. 2336, ivi trascritto in pari data al n. 1961 reg. part., in aggiornamento e sostituzione dell'accordo sottoscritto nel 2008 sopra citato, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017;

C) la convenzione attuativa ("Convenzione attuativa") relativa all'ambito in oggetto "ART2" sottoscritta in data 12 ottobre 2021 con atto a mio rogito, rep. n. 73849/32533, registrato a Parma il 29 ottobre 2021 al n. 20370, ivi trascritto il 2 novembre 2021 al n. 18171 reg. part.;

D) la convenzione attuativa relativa all'ambito in oggetto "APT2" (di proprietà del medesimo Soggetto attuatore) sottoscritta in data 12 ottobre 2021 con atto a mio rogito, rep. n. 73848/32532, registrato a Parma in data 29 ottobre 2021 al n. 20324, ivi trascritto in pari data al n. 18122 reg. part.;

CONSIDERATO CHE:

E) il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

F) l'art. 4 della suddetta Legge prevede che fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del nuovo strumento urbanistico (P.U.G.), il Comune attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio comunale, può promuovere la presentazione di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC e può altresì promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti;

PREMESSO CHE:

G) il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 115/2019 "Delibera di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC e in conformità al PUG adottato con delibera di C.C. n. 13 in data 13/03/2019" ha emanato l'atto di indirizzo utile all'individuazione di una parte delle previsioni urbanistiche del PSC per cui consentire l'immediata attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 o il rilascio di permessi di costruire convenzionati di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

H) il Consiglio comunale del Comune di Montechiarugolo ha autorizzato la stipula dell'accordo operativo, a norma dell'art. 11, comma 4bis della L. 241/1990, con deliberazione n. 62/2021 in data 29 luglio 2021 e che l'accordo è stato sottoscritto con atto a mio rogito in data



12 ottobre 2021, rep. n. 73849/32533, sopra citato;

PRESO ATTO CHE:

I) in data 9 dicembre 2022 ai protocolli nn. 20698-20699-20700 del 2022 e 116 del 2023 è stata presentata da parte della società "LITO – S.R.L." la proposta di variante all'accordo operativo "AMBITO APT2 – FUTURA" ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017, cui l'ambito "ART2" oggetto del presente ADDENDUM è strettamente correlato, così come definito ed esplicitato nell'accordo ex art.18 della L.R. 20/2000;

L) il Consiglio Comunale del Comune di Montechiarugolo, a seguito dell'espletamento della procedura di valutazione urbanistico-edilizia, ha autorizzato la stipula della variante all'accordo operativo, a norma dell'art.11, comma 4bis della L. 241/1990, con deliberazione di Consiglio comunale n. 61/2023 in data 26 ottobre 2023 e che l'accordo afferente all'ambito "APT2" è stato sottoscritto con atto a mio rogito in data odierna, rep. n. _____, in corso di registrazione e trascrizione;

VERIFICATO CHE:

M) i contenuti dell'art. 8 della Convenzione Attuativa, a fronte del nuovo progetto approvato afferente all'"APT2" in Basilicagoiano, sono stati modificati e hanno ricadute sull'ambito "ART2" in Monticelli Terme, per cui si rende necessario aggiornare l'art. 8 della Convenzione afferente all'ambito "ART2" oggetto del presente atto, unitamente all'introduzione di un nuovo articolo che assume il numero 13-bis e alla modifica all'articolo 18;

tutti ciò premesso,

le Parti, a seguito di quanto sopra premesso e considerato, convengono quanto segue.

1) Modifica della Convenzione attuativa.

Il Comune e il Soggetto attuatore, per quanto concerne l'ambito "ART2" oggetto del presente ADDENDUM, convengono di sostituire il testo della Convenzione attuativa sottoscritta in data 12 ottobre 2021, con il citato mio atto, rep. n. 73849/32533, con il seguente nuovo testo

che viene qui di seguito integralmente riportato (ad eccezione delle premesse), precisandosi che gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17 non subiscono alcuna variazione e vengono ugualmente riportati per una più agevole lettura; gli articoli modificati/inseriti con il presente ADDENDUM sono gli articoli 8, 13bis e 18 che vengono trascritti di seguito con carattere grassetto.

«Accordo operativo con valenza di Piano Urbanistico Attuativo

denominato “ART2” sub Ambito “A” in Monticelli

ai sensi degli articoli 4 e 38 della legge regionale 24/2017.

Articolo 1 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE E OBBLIGO GENERALE

1. La premessa e gli atti in essa richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati.

2. Il Soggetto attuatore assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali.

3. Il Soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo sino al completo assolvimento degli obblighi di cui alla presente convenzione; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, ovvero di trasferimento delle stesse a qualsiasi altro titolo, gli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e/o successivi aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

nte da eventuali diverse o contrarie clausole, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

4. In ogni caso di trasferimento le garanzie già prestate dal Soggetto attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qual-



siasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

Articolo 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente convenzione regola contenuti, obblighi, modalità attuative e programmi di realizzazione degli interventi previsti dall'Accordo Operativo, la cui sottoscrizione è stata autorizzata con deliberazione del Consiglio comunale di Montechiarugolo n. 61/2021 in data 29 luglio 2021 che assume il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo, relativo alla Scheda d'ambito "ART 2" del PSC.

In particolare l'intervento consiste nella realizzazione di **DISMISSIONE E DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI PRODUTTIVI ESISTENTI E RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERA AREA, RICONVERTITA AD USO RESIDENZIALE (CON EVENTUALI SERVIZI ANNESSI ALLA RESIDENZA), MEDIANTE REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO "A CORTE" E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI DI CESSIONE.**

IVI ESISTENTI E RISTRUTTURAZIONE DELL'INTERA AREA, RICONVERTITA AD USO RESIDENZIALE (CON EVENTUALI SERVIZI ANNESSI ALLA RESIDENZA), MEDIANTE REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO "A CORTE" E CONSEGUENTE REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI PUBBLICI DI CESSIONE.

Gli immobili interessati dall'intervento sono siti in Comune di Montechiarugolo, e sono distinti al Catasto del Comune di Montechiarugolo foglio 11

- Catasto Terreni

mappale 281 di mq. 57;

mappale 108 di mq. 298;

mappale 83 di mq. 706;

mappale 92 di mq. 180;

mappale 283 di mq. 956;

mappale 430 di mq. 41,

mappale 679 di mq. 60;

mappale 223 (parte) attualmente di mq. 1753;

mappale 680 di mq. 260

- Catasto Fabbricati

mappale 430, area urbana di mq. 41;

mappali 680 sub. 4 - 679 sub. 4 (fra loro graffiati);

mappale 679 sub. 1;

mappali 83 sub. 1 - 680 sub. 1 (fra loro graffiati);

mappale 83 sub. 2;

per una estensione complessiva catastale di mq. 4.296 e si estende per complessivi mq

4.179,76 di superficie rilevata;

Tali aree sono disciplinate dal PSC - VARIANTE 4, come "AMBITO ART2";

Sull'area non gravano vincoli.

Articolo 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO

1. L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici:

- Scheda: "ART2" - variante parziale n. 4 al PSC vigente, ambito "ART2 sub a"

- Funzioni:

• Uso residenziale (uso prevalente);

• uso commerciale connesso alla residenza, quali: esercizi pubblici, artigianato di servizio e di produzione diretta alla vendita, intermediazione monetaria e finanziaria, attività professionali e imprenditoriali (uso secondario).

2. La completa trasformazione dell'area potrà essere attuata attraverso permesso/i di costruire riguardanti l'intero lotto o porzioni di lotto ovvero per stralci funzionali, come di seguito esplicitato e come descritto nella tavola SDP.04:

STRALCIO

SU EDIFICABILE



STRALCIO 1 1.650 mq

STRALCIO 2 1.750

3. Ai fini della validità del presente accordo e della relativa convenzione non risulta comunque vincolante la realizzazione dell'intera S.U. prevista. Qualora, per modificate esigenze del Soggetto attuatore o della stessa Amministrazione Comunale, si dovesse ritenere di non realizzare nel Comparto una porzione della S.U. prevista, la stessa, in comune accordo tra le Parti, potrà essere realizzata in altra area convenendo altresì le condizioni per tale realizzazione e comunque nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti secondo quanto prescritto al successivo art. 12.

Articolo 4 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE

DOTAZIONI TERRITORIALI

1. Il Soggetto attuatore si obbliga, così come individuato in premessa, oltre a quanto già indicato nei precedenti punti, di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegna alla realizzazione e alla cessione a titolo gratuito al Comune delle aree e delle opere descritte ai punti seguenti ovvero alla realizzazione e cessione delle seguenti tipologie di opere.

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati SDP.02 - SDP.03 - SDP.04 e nel documento che si allega al presente atto sotto la lettera "B", facente parte integrante e sostanziale del presente atto, e sono così individuate:

A.1) Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua: tavola R.02 - dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05;

- la rete fognante, gli impianti di depurazione, e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche: tavola R.04 - dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica A.05;

- gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi: tavole SDP.02 e

SDP.03;

- la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia: tavole R.01 e R.03 - dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05;

- gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni: tavola R.05 - dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.05;

- le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale (misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale): area verde, centrale al comparto, privata di uso pubblico di cui alle tavole SDP.01 - SDP.02 - SDP.03 - dettagliatamente descritta nella relazione tecnico specialistica A.07 e nelle NTA dell'Accordo A.08.

.08.

La realizzazione di tali lavori deve avvenire con regolarità e continuità secondo le tempistiche individuate all'art. 8.

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento (verificate nell'ambito del documento di VAS allegato all'Accordo)

Tali opere vengono rappresentate negli elaborati e sono così individuate: SDP.01 - SDP.02 - SDP.03; dettagliatamente descritte nella VALSAT e nell'art. 3.2.5 della NTA dell'Accordo (allegato A.08) e sono relative al:

- sistema di illuminazione (localizzato in modo da minimizzarne il numero ottimizzando l'efficienza; minimizzare i consumi energetici - impiegando sistemi a LED; evitando la propagazione dei raggi verso l'alto; utilizzati sistemi di illuminazione pubblica e privata temporizzati)

- all'arredo a verde interno al lotto e sulla "piazza verde centrale" (dove dovranno essere utilizzate specie autoctone appartenenti alla flora locale, di seconda classe di grandezza e con dimensioni minime di impianto pari a 20-25 cm. di circonferenza; per quanto riguarda il numero e l'ubicazione queste dovranno essere compatibili con il corretto sviluppo vegetativo



delle piante pertanto dovrà essere posta particolare attenzione alla distanza dagli edifici e dai manufatti).

cm. di circonferenza; per quanto riguarda il numero e l'ubicazione queste dovranno essere compatibili con il corretto sviluppo vegetativo delle piante pertanto dovrà essere posta particolare attenzione alla distanza dagli edifici e dai manufatti).

C) Parcheggi pertinenziali. I parcheggi pertinenziali vengono rappresentati negli elaborati SDP.01 - SDP.04 e SDP.05 e sono dettagliatamente relazionati nell'allegato A.07 e A.08. Il dimensionamento sarà valutato in sede di presentazione dei titoli abilitativi, in base agli usi che verranno realizzati.

La realizzazione delle autorimesse interrato/seminterrate che per ragioni strutturali potranno essere realizzate con modalità e tempistiche differenti rispetto agli stralci funzionali previsti per gli edifici sopra suolo.

D) Parcheggi pubblici. I parcheggi pubblici realizzati sono pari a mq. 543,25; le strade (realizzazione di "pista di ritorno" in estensione alla viabilità esistente), gli spazi e i percorsi pedonali, pari a mq. 102,75 per un totale di aree di cessione pari a mq. 646,00 e sono individuate nelle tavole SDP.01 - SDP.02 - SDP.03 e SDP.04 - dettagliatamente descritte nella relazione tecnico specialistica A.07 e nelle NTA dell'Accordo A.08; e schematizzate nel documento come sopra allegato sub. "B" al presente atto facente parte integrante del presente.

In accordo con l'Amministrazione Comunale la quota di aree di cessione non realizzata verrà monetizzata, in conformità a quanto stabilito nel successivo comma 5.

2. Il Soggetto attuatore assume a proprio carico l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 50/2016, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, previa presentazione di apposita richiesta di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis, del D.P.R. 380/2001 e/o altro titolo abilitativo che dovesse essere previsto dalla normativa in vigore alla

data di esecuzione dell'intervento.

Il titolo abilitativo che dovesse essere previsto dalla normativa in vigore alla data di esecuzione dell'intervento.

Sono soggette a tale disciplina le seguenti opere, di cui ai punti precedenti: SDP.01 SDP.02 - SDP.03 - SDP.04.

Le altre opere (fatta eccezione per quelle da realizzarsi su aree che resteranno di proprietà privata) costituenti opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa che sarà vigente in materia di realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo o di opere da realizzarsi in esecuzione di atti negoziali.

3. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle tavole n. SDP.01 SDP.02 - SDP.03 - SDP.04, allegate alla Proposta di Accordo Operativo.

4. La realizzazione di tali opere comporta lo scomputo dei contributi concessori dovuti e l'acquisizione delle medesime opere al patrimonio indisponibile del Comune di Montechiarugolo come disciplinato al successivo articolo 6;

5. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione o di cessione in area diversa dal comparto in oggetto. Le dotazioni territoriali relative all'uso residenziale e agli usi connessi che competono all'accordo operativo e che non sono reperite direttamente sono quelle afferenti al verde "S2" da calcolarsi in funzione della SC realizzata e al netto della quota di P1 ceduto e/o monetizzato $P1+U2= 70mq$ ogni $100mq$ di SC di cui P1 non meno di $20mq$.

Tali aree, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, proporzionalmente alla SC edificata saranno monetizzate secondo le modalità stabilite dalla normativa comunale;

Tale possibilità è conforme al quanto contenuto nella Variante al RUE approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 9 del 25 febbraio 2020.

6. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto del Programma degli interventi inserito nella relazione economico-finanziaria, allegata all'Accordo. Il



Soggetto attuatore dovrà nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a suo carico, e comunicandolo al Comune di Montechiarugolo, il direttore dei lavori.

Tutte le opere suddette saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché del tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale per l'effettuazione del collaudo in corso d'opera e finale, e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi (redatti dai Concessionari) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale prima della comunicazione di inizio lavori delle opere di urbanizzazione, potrà inoltre dare prescrizioni tecniche per il miglioramento delle opere stesse, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Ufficio Tecnico comunale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;*
- mediante verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.*

In caso di realizzazione di opere in cemento armato la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

I collaudi tecnico\funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese del Soggetto attuatore. I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici del Comune, o suo delegato.

In sede di collaudo tecnico\funzionale il Soggetto attuatore deve consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc) previste dalla presente convenzione.

lle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc) previste dalla presente convenzione.

Il rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente che tutti i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per l'irrigazione ecc.).

Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche, in fase di richiesta di permesso di costruire, oppure in corso di realizzazione delle stesse, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, per motivate esigenze di interesse pubblico, o per adeguamento a nuovi standard normativi, o opportuno potenziamento tecnologico, senza che ciò costituisca variante all'accordo operativo ed alla presente convenzione, purché tali modifiche non alterino in modo significativo i contenuti del progetto definitivo, in particolare:

o, in particolare:

- non comportino la necessità di acquisire nuovi pareri o nuove autorizzazioni da parte degli enti che si sono espressi sui progetti in sede di comitato urbanistico;*
- rispettino le dimensioni minime stabilite dall'accordo operativo e dalla convenzione;*
- non alterino le caratteristiche funzionali, ambientali, paesaggistiche e di pubblica utilità delle opere.*

In ogni caso il valore delle modifiche dovrà rimanere al di sotto del 20 per cento dell'importo lavori individuato nel progetto definitivo.

I maggiori oneri derivati dalla variazione sono soggetti alla disciplina degli scomputi stabilita ai sensi della presente convenzione.

Articolo 5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONCORSO

ALLA REALIZZAZIONE DI ERS

Il Soggetto attuatore, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale, come previsto dalla L.R.20/2000 e dalla L.R. 24/2017



si obbliga:

- a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo, in coerenza con quanto previsto nell'Accordo ex art.18 L.R.n.20/2000 di cui all'art.1.1, costruzioni con destinazione per l'Edilizia con finalità sociali pari al 6 per cento della SU realizzata; si specifica che per tale S.U. non è dovuto il contributo di costruzione.

costruzione.

La stessa dovrà essere edificata contestualmente al primo stralcio e individuata in un volume funzionale preferibilmente autonomo e in accordo con gli uffici tecnici comunali. Dovrà essere realizzata con le medesime caratteristiche costruttive dell'edilizia libera.

Articolo 6 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il contributo di costruzione, in base al tipo di intervento, disciplinato dalla presente Convenzione è costituito dalle seguenti componenti:

- oneri di urbanizzazione (U1 e U2)

- costo di costruzione (QCC)

(a) ai sensi della DAL n. 186/2018 e della deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 16 settembre 2019, si prende atto che sono scomputabili esclusivamente le seguenti componenti:

U1 e U2;

(b) in considerazione dell'importo delle opere che saranno realizzate, desunte dal CME facente parte dell'A.O., pari a euro 213.208,00 (duecentotredicimiladuecentootto/00) e al costo della quota U1 e U2 pari a euro 291.720,00 (duecentonovantunomila settecentoventi/00), verrà applicato uno scomputo secondo la seguente formula:

formula:

- costo della quota U1 e U2 vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi meno l'importo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, rendicontate attraverso la presentazione delle fatture pagate;

la differenza tra i valori di cui ai punti precedenti verrà scomputata parametricamente sulla SU realizzata nei titoli abilitativi;

(c) il contributo di costruzione è invece corrisposto interamente al Comune all'atto del ritiro dei permessi di costruire per i singoli fabbricati, ad eccezione dell'edilizia con finalità sociali pari al 6 per cento della SU realizzata per la quale non è dovuto il contributo di costruzione.

(d) Le dotazioni territoriali che competono all'accordo operativo e che non sono reperite direttamente sono quelle afferenti il verde "S2" da calcolarsi in funzione della SC realizzata e al netto della quota di P1 ceduto e/o monetizzato $P1+U2= 70mq$ ogni 100 mq. di SC di cui P1 non meno di 20 mq.

e/o monetizzato $P1+U2= 70mq$ ogni 100 mq. di SC di cui P1 non meno di 20 mq.

Tali aree, al momento del rilascio dei titoli abilitativi, proporzionalmente alla SC edificata saranno monetizzate secondo le modalità stabilite dalla normativa comunale.

Articolo 7 - MODALITA' DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

1. La realizzazione degli interventi edilizi privati dovrà avvenire nel rispetto della disciplina regolata dal presente articolo.

2. In particolare il Soggetto attuatore si obbliga a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione degli edifici e degli spazi aperti, le seguenti azioni e ad applicare le seguenti tecnologie costruttive:

- contenimento dei consumi energetici: così come descritti dall'art. 3.2.3 delle NTA dell'Accordo;

- ciclo idrico: così come descritto dall'art. 2.2.b delle NTA dell'Accordo.

Articolo 8 – DURATA E CRONOPROGRAMMA

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori, fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione comunale nei casi previsti dalla normativa di settore vigente al momento della richiesta, non dipendenti dalla volontà del Soggetto attuatore, che dovranno



essere preliminarmente comunicate e giustificate.

2. La presente convenzione ha durata complessiva di 8 (otto) anni a partire dalla sua sottoscrizione, così come prorogata con nota del 12 luglio 2022 avente ad oggetto “Comunicazione adempimenti previsti dalle Convenzioni REP 73848 RACC 32532 e REP 73849 RACC 32533 del 12/10/2021 a seguito dell’entrata in vigore della L.51/2022 Art.10 septies”.

3. Il cronoprogramma per l’attuazione degli interventi previsti dall’accordo operativo discende dai contenuti dell’Accordo ex art. 18 Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto con atto a mio rogito in data 29 dicembre 2008, rep. n. 22947/11430, sopra citato; e dal successivo Accordo ex art 18 Legge Regionale n. 20/2000 sottoscritto con atto a mio rogito in data 27 gennaio 2020, rep. n. 68223/29990, sopra citato; in aggiornamento e sostituzione dell’accordo sottoscritto nel 2008 sopra citato, in conformità alle disposizioni urbanistiche di cui alla Legge Regionale 24/2017 e Convenzione dalla VARIANTE ALL’ACCORDO OPERATIVO afferente al solo ambito “APT2”, cui il presente ambito è correlato, sottoscritto con atto a mio rogito in data odierna, rep. n. _____ ;

4. È fatto obbligo di dismettere qualsiasi attività produttiva nella sede di Monticelli Terme entro dicembre 2023.

5. Entro febbraio 2024, il Soggetto attuatore si impegna a presentare la CILA (o altro titolo idoneo) per la demolizione dei fabbricati insistenti sull’ambito “ART2” in Monticelli Terme. I fabbricati produttivi andranno demoliti e bonificati a cura e spese del Soggetto attuatore. A garanzia di tale prestazione, in sede di stipula della Convenzione relativa alla VARIANTE all’Accordo per l’ambito “APT2”, è stata prestata specifica ed idonea garanzia fideiussoria che comprende anche le spese per rimozione e smaltimento dell’amianto, spese tecniche per la presentazione dei titoli e delle pratiche necessarie (comprensivi dell’IVA di legge). La demolizione dovrà avvenire entro il termine perentorio di 36 (trentasei) mesi, ov-

vero entro i termini previsti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i. In caso di mancato rispetto dei tempi di demolizione, il Comune procederà all'emissione degli atti necessari all'ingresso nell'area al fine di procedere alle opere di demolizione le cui spese saranno coperte dalla garanzia fideiussoria.

Al Comune dovrà essere presentata la comunicazione di fine lavori relativamente all'avvenuta demolizione del fabbricato, della bonifica e della sistemazione dell'area entro tre anni dalla data di presentazione della CILA.

6. Viene stabilito il seguente cronoprogramma per l'attuazione degli interventi previsti dall'accordo operativo:

- realizzazione delle opere di sostenibilità (art. 4, comma 1, punto B): entro 4 (quattro) anni, a partire dalla sottoscrizione della convenzione originaria;*
- realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali (art. 4, comma 1, punti A e C): entro 4 (quattro) anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione;*
- presentazione delle richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici): entro 4 (quattro) anni, a partire dalla sottoscrizione della presente convenzione; tali richieste potranno essere presentate solo a seguito di attestazione di funzionalità delle opere da parte del collaudatore e del parere favorevole del Comune;*
- presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per gli interventi privati (edifici): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia; tali segnalazioni potranno essere presentate solo a seguito dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.*

Articolo 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore riguardano le opere di urbanizzazione dell'intervento e sono computate in euro 213.208,00 (duecentotredicimiladuecen-



tootto/00) (IVA al 10 per cento compresa).

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al 100 (cento) per cento di quelli previsti al comma 1, mediante polizze fideiussorie a prima richiesta rilasciate da aziende di credito o da imprese di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici.

urazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982, n. 348, per la costituzione di cauzioni con polizze fideiussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici.

Le garanzie sono prestate con scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune di Montechiarugolo.

La fidejussione dovrà prevedere che l'Ente fideiussore si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima e semplice richiesta scritta del Comune ed entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del credito, e con espressa rinuncia a ogni eccezione, fondata sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune e il privato e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.

a preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C.

Dovrà essere altresì prevista la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957, comma 2 del codice civile.

3. Per le opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento la fideiussione viene presentata immediatamente dopo la deliberazione di approvazione da parte del Consiglio

nutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.

5. Qualora il Comune di Montechiarugolo abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

missione del certificato di collaudo provvisorio, procederà alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 del D.P.R. 207/2010.

6. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, le aree per dotazioni territoriali e gli appartamenti a destinazione pubblica, saranno cedute in forma gratuita al Comune, a cura e spese del Soggetto attuatore.

7. E' altresì a carico del Soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.

8. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria come sopra allegata sub. "B" al presente atto sotto quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

9. Espletati i predetti adempimenti, comprensiva anche della cessione delle dotazioni territoriali, il Comune di Montechiarugolo, verificata la completa e regolare esecuzione delle opere libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le opere di cui sopra, così come indicato negli elaborati del progetto.

10. La presa in consegna delle opere è comunque subordinata alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni:

- che le opere siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti;

- che le opere presentino carattere di pubblico interesse, al fine di essere incluse tra le pro-

prietà comunali.

Il frazionamento delle aree relative alle dotazioni territoriali che il Comune di Montechiarugolo prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese del Soggetto attuatore.

Articolo 11 - CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE

1. Le aree di cessione dovranno essere cedute in forma gratuita, a cura e spese del Soggetto attuatore, prima della presentazione del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione, pena la improcedibilità dell'istanza.

2. A seguito di approvazione favorevole del collaudo delle opere di urbanizzazione, le opere per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, ed opere di sostenibilità, saranno prese in carico dal Comune.

3. È altresì a carico del Soggetto attuatore, nei medesimi termini di cui sopra, l'onere di regolarizzare, mediante atto registrato e trascritto, eventuali servitù richieste dal Comune, o da altri Enti.

Articolo 12 - VARIANTI

1. Non sono ammesse varianti all'Accordo Operativo che riguardino:

- la modifica del cronoprogramma, ad eccezione delle proroghe esplicitamente definite dallo stesso;*
- la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico;*
- cessione in area esterna al comparto, anche non classificata, del verde di "S2";*
- il trasferimento di eventuale capacità edificatoria residua in altra area del territorio comunale in coerenza e nel rispetto dei principi e delle norme dello strumento urbanistico vigente al momento del trasferimento;*
- la modifica della conformazione delle aree di cessione;*
- la modifica dell'impostazione a "corte aperta" dell'impianto edificatorio;*
- traslazione di SU da uno stralcio all'altro nella misura superiore al 20 per cento.*



2. Potranno essere apportate modeste modifiche ai progetti delle opere pubbliche, secondo quanto stabilito, in proposito, al precedente art. 4.

3. Non costituiscono comunque variante all'Accordo Operativo:

- la diversa sistemazione delle sezioni stradali, delle piste pedonali, la modifica all'ubicazione ed al numero degli accessi carrai purché concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti, e purché rimangano soddisfatti gli standard di dotazioni territoriali e le quantità totali di aree di cessione e sia assicurato il rispetto di quanto disciplinato dal Codice della Strada;
- modifiche del tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti.

Articolo 13 - INADEMPIMENTO E CONTROVERSIE

1. In caso di grave inadempimento agli obblighi assunti dal Soggetto attuatore con la presente convenzione, il Comune, può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (ai sensi dell'art 1453 del Codice Civile), salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

2. Nel caso in cui il Soggetto attuatore, per fatto a lui imputabile, si rendesse inadempiente alle clausole della presente convenzione il Comune, previa diffida, intimerà al medesimo di adempiere nel termine di 30 (trenta) giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e denegare il rilascio dei permessi di costruire, salvo assumere i provvedimenti di cui ai successivi punti 3 e 4.

3. Il Comune potrà dichiarare in danno del Soggetto attuatore la risoluzione di diritto dell'Accordo e della presente convenzione nei seguenti casi: a) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenuti nella presente convenzione; b) mancata reintegrazione nel termine fissato dal Comune delle fidejussioni scadute o non più valide e/o inefficaci per qualunque motivo; c) grave ritardo (oltre 180 giorni) nella esecuzione del cronoprogramma; d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle dotazioni territoriali.

dotazioni territoriali.

4. La risoluzione totale o parziale dalla presente Convenzione comporterà l'impossibilità di procedere con l'attuazione di quanto in essa previsto e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle dotazioni territoriali medio tempore realizzate, senza alcun obbligo da parte del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura in capo al Soggetto attuatore, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

5. La risoluzione di diritto del presente atto comporterà l'annullamento in autotutela (per il venir meno di un presupposto essenziale) dei permessi di costruire già rilasciati.

ssi di costruire già rilasciati.

6. Fermo restando quanto già previsto nell' art. 9 per l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali e/o il loro completamento da parte dell'Amministrazione Comunale in sostituzione del Soggetto attuatore inadempiente, esecuzione a cui si procederà mediante l'escussione della fideiussione, l'importo escusso potrà anche essere destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.

7. Il Soggetto attuatore risponderà nei confronti del Comune per evizione e vizi delle opere dallo stesso realizzate, ai sensi degli articoli 1483, 1490, 1494, nonché, ove applicabili, degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

8. Per tutte le controversie relative al presente Accordo, sarà competente in via esclusiva il TAR per l'Emilia - Romagna, sede di Parma.

Articolo 13-bis – DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per quanto non contemplato nel presente addendum, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alla convenzione stipulata in data 12 ottobre 2021 con atto a mio rogito, rep. n. 73849/32533, sopra citato.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente addendum è competente esclusivo il Foro di Parma, fatti salvi i limiti inderogabili di legge.



Articolo 14 - RESPONSABILITA' DELL'ATTUATORE E SANZIONI

1. Con riferimento alle opere e alle tempistiche di cui all'art. 8, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell'1 (uno) per mille dei relativi importi dei lavori.

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Articolo 15 - SPESE E TRASCRIZIONI

1. Le spese del presente atto - compresi gli eventuali diritti di segreteria - le spese degli atti di cessione delle opere di urbanizzazione e relative aree e le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al Comune di Montechiarugolo a cura del Notaio rogante entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione dell'atto, sono a totale carico del Soggetto attuatore.

Articolo 16 - RISOLUZIONE IN CASO DI INFORMAZIONE

ANTIMAFIA INTERDITTIVA

1. Si dà atto che la sottoscrizione dell'Accordo Operativo è stata preceduta dalla acquisizione della informativa antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011.

2. Ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 38, comma 4 della L.R. 24/2017, in caso di informazione antimafia interdittiva, la presente Convenzione si intenderà risolta di diritto nei confronti del Soggetto attuatore destinatario del provvedimento prefettizio.

Articolo 17 - RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 38 L.R. n. 24/2017 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché le leggi urbanistiche vigenti e, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nell'Accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabili dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al Codice approvato con D.gs. 30 giugno 2003, n. 196 ed il Regolamento (UE) 2016/679, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Articolo 18 – VALIDITÀ DEL PRESENTE ADDENDUM

L'efficacia e la validità del presente addendum cesserà nel momento in cui il Soggetto attuatore avrà ottemperato a tutto quanto dallo stesso stabilito.»

2) Costi e dichiarazioni finali.

I costi dell'ADDENDUM sono a carico del Soggetto attuatore.

Ai sensi delle disposizioni del Regolamento (UE) n. 2016/679 e del D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101, le Parti contraenti prendono atto che il sottoscritto notaio è il “titolare del trattamento” dei “dati personali” contenuti nel Contratto (e nella sua documentazione preparatoria); esse altresì acconsentono al “trattamento” dei dati stessi, anche qualora si tratti di “dati particolari”, da parte del “titolare del trattamento” e dei suoi “incaricati”, mediante strumenti, compresi quelli informatici, idonei alla loro gestione e archiviazione, sia al fine del compimento degli adempimenti dovuti in esecuzione del Contratto, sia al fine di soddisfare esigenze organizzative dello studio notarile; le Parti contraenti pure autorizzano il “trattamento” dei dati predefiniti da parte di soggetti terzi, incaricati dal “titolare del trattamento”, che siano preposti alla tenuta e alla gestione delle banche dati contenenti i Registri Immobiliari, gli Archivi Catastali,



il Registro delle Imprese e ogni altro Pubblico Registro, o che comunque siano preposti a qualsiasi Ufficio ove debbano svolgersi adempimenti dipendenti dalla stipula del Contratto.

I Contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

Io Notaio - richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore dodici e minuti tre circa; consta il presente atto di sette fogli per venticinque facciate e fino a questo punto della ventiseiesima pagina.

F.to: Claudia Miceli.

F.to: Fabio Galliani.

F.to: Carlo Maria Canali.

