



Repertorio Generale N. 31.620=====Raccolta N. 17.416 =

Registrato all' Agenzia delle  
Entrate di Parma

il 18 luglio 2024

al N. 12835 Serie 1T

esatti € 390,00

===== **ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PDC** =====  
**DENOMINATO 'INCONGRUO - SCHEDA 4F3 TRASFERIMENTO CREDITO**  
===== **LOT- TO 14 PII C5 7 IN MONTICELLI TERME NOUS SRL'** =====  
== **AI SENSI DELL' ARTICOLO 38 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017** =  
===== **REPUBBLICA ITALIANA** =====

L'anno duemilaventiquattro, il giorno sedici del mese di luglio. =====

In Parma, nel mio studio sito nella Via Garibaldi n. 29. ====  
Innanzi a me, Dottor FABIO VALENZA, Notaio in Parma,  
iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Parma,  
sono presenti le signore: =====

1. Miceli Claudia, [REDACTED] domiciliata per la carica presso la sede dell'infradetto ente, che interviene al presente atto in rappresentanza del: =====

- **COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**, con sede in Montechiarugolo (PR), Piazza Rivasi n. 3, codice fiscale 00232820340; =====  
nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico Unico del Comune di Montechiarugolo, in conformità all'art. 107 del D.Lgs. 267/2000, tale nominata con decreto sindacale n. 24 del giorno 1 luglio 2024 ed in esecuzione della delibera del Consiglio del Comune di Montechiarugolo n. 51 del 9 luglio 2024, di autorizzazione alla stipula dell'accordo operativo, ai sensi dell'art. 38, comma 12, della l.r. 24/2017, eseguita ai sensi di legge, che, in copia conforme, si allegano al presente atto rispettivamente **sotto le lettere "A" e "B"**, o messane la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dalle comparenti, nel seguito del presente atto denominato come "Comune"; =====

2. CHITTOLINI VITTORIA, [REDACTED] domiciliata, per la carica, presso la sede della società di cui in fra, la quale interviene al presente atto in rappresentanza, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, della società a responsabilità limitata denominata: =====

- **"NOUS COSTRUZIONI S.R.L."**, con sede in Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, Via Europa n. 1, capitale sociale euro 10.000,00, interamente versato, iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia e codice fiscale 02915780346, R.E.A. PR-277116; in virtù dei poteri attribuiti con delibera consiliare del giorno undici luglio duemilaventiquattro, che nel seguito del presente atto verrà altresì denominata "Soggetto Attuatore", in qualità di proprietario dell'area interessata, che dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per siglare tale atto con la pubblica amministrazione; =====  
la quale società interviene al presente atto in proprio ed altresì in rappresentanza dei signori: =====

- **BONDIOLI CARLA**, [REDACTED]  
[REDACTED] e **BONACCI ROCCO**, [REDACTED] il

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] giusta sub-procura conferita alla detta società dalla signora Pelizzari Angela, [REDACTED] con atto ricevuto da me Notaio in data 9 febbraio 2024, repertorio n. 31.271/17.152, registrato a Parma il 7 marzo 2024 al n. 4082, serie 1T, autorizzata alla sub-procura con procura conferita dai signori Bondioli Carla e Bonacci Rocco con atto ricevuto da me Notaio in data 9 febbraio 2024, repertorio n. 31.269/17.151, registrato a Parma il 7 marzo 2024 al n. 4081, serie 1T. =====  
Dette comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto segue. =====

===== SI PREMETTE: =====

La normativa regionale L.R. 24/2017, con l'articolo 14, disciplina le opere incongrue e, per i casi di edifici non più funzionali all'attività agricola di cui all'art. 36 comma 5 lettera e), consente la stipula di accordi operativi che prevedano il recupero di una quota comunque non superiore al cinquanta per cento (50%) della superficie coperta originaria parametrata ai costi dell'intervento specificati analiticamente nella relazione economica finanziaria di cui all'art. 38 comma 3 lett. c). =====

La suddetta previsione è stata recepita all'art. 48 delle norme tecniche di attuazione del PUG approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 in data 29 marzo 2022, il cui elaborato costitutivo del PUG è il censimento del patrimonio edilizio sparso nel quale sono individuate le opere incongrue presenti sul territorio. =====

===== VERIFICATO CHE: =====

- la porzione immobiliare infra descritta è censita alla scheda n. 4F3 del patrimonio edilizio sparso dal PUG vigente e individuato al corpo di fabbrica "D"; e precisamente trattasi di porzione immobiliare facente parte di complesso immobiliare sito nel Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, avente accesso (attraverso una strada podereale) dalla Via XXIV Maggio n. 8, e precisamente: =====

- TETTOIA al piano terra, adibita a pollaio, confinante con area cortilizia comune da tutti i lati (sub. 7), annotata al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo come segue:

- foglio 12, mappale 833, subalterno 5, Via XXIV Maggio n. SN, piano T, categoria C/7, classe U, mq. 66, superficie catastale totale mq. 79, rendita catastale euro 27,27; =====

intestata catastalmente ed appartenente a titolo di proprietà, in eguali quote indivise, ai signori Bondioli Carla, [REDACTED] e Bonacci

Rocco, [REDACTED]. -----  
Intestazione catastale dal notaio rogante verificata

conforme con le risultanze dei registri immobiliari. =====

Al fine di meglio individuare la porzione immobiliare in oggetto, si allega al presente atto **sotto la lettera "C"**, previa visione e vidimazione dei componenti e mia, copia della relativa planimetria depositata al Catasto dei Fabbricati di Montechiarugolo in data 19 novembre 2009, protocollo n. PR0291701. =====

La parte intestataria dell'unità immobiliare in contratto, come sopra rappresentata, dichiara che l'identificazione catastale dell'unità stessa corrisponde alla planimetria depositata in catasto e che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto; e dichiara altresì, per quanto occorrer possa, sotto la sua personale responsabilità, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, da me Notaio previamente ammonita, ai sensi dell'art. 48 del D.P.R. n. 445/2000, sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, in adempimento alle disposizioni dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, che le opere di costruzione del fabbricato incongruo (sub. 5) sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967; che sono state eseguite opere per le quali, in data 17 giugno 1989, è stata rilasciata dal Comune di Montechiarugolo la concessione edilizia in sanatoria n. 5847/87; che non sono state realizzate ulteriori opere per le quali fossero richiesti provvedimenti autorizzativi o concessori, ovvero il preventivo assolvimento di obblighi di comunicazione, nè sono stati emanati i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge n. 47 del 1985; =  
- il lotto edificabile sito nel Comune di Montechiarugolo (PR), Frazione Monticelli Terme, Via Schianchi, e precisamente: =====

- l'APPEZZAMENTO DI TERRENO edificabile, confinante con mappali 721, 726, 723, 770, 854 e 762 del Catasto Terreni, censito al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo come segue: =====

- foglio 12, mappale 1024, semin arbor, classe 2, esteso are 04.84, reddito dominicale euro 3,87, reddito agrario euro 4,75; =====

- foglio 12, mappale 1025, semin arbor, classe 2, esteso are 03.89, reddito dominicale euro 3,11, reddito agrario euro 3,82; =====

entrambi detti mappali (1024 e 1025) frazionati dall'originario mappale 760, giusta frazionamento del 20 giugno 2024, Pratica n. PR0053582; =====

- foglio 12, mappale 722, semin arbor, classe 3, esteso are 00.78, reddito dominicale 0,48, euro reddito agrario euro 0,73; =====

graficamente rappresentato e contornato in colore giallo nell'estratto di mappa che, previa visione e vidimazione

delle comparenti e mia, si allega al presente atto **sotto la lettera "D"**, è classificato dal PUG quale ambito a destinazione residenziale in corso di realizzazione B2 (PUA denominato C5/7). Secondo quanto previsto all'art.30 comma 2 lett. b) delle norme tecniche di attuazione del PUG dopo la scadenza del piano "qualora le opere di urbanizzazione siano state terminate e prese in carico dal Comune, oltre agli interventi di cui alla lettera a) è ammessa la costruzione di nuovi edifici e la modificazione di quelli esistenti con l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di ordine generale di zona stabiliti dal piano stesso ed in coerenza con le vigenti previsioni di PUG"; =====

- che il soggetto attuatore "NOUS COSTRUZIONI S.R.L." è proprietario del lotto edificabile oggetto del presente accordo operativo e di diritti edificatori aggiuntivi connessi alla demolizione di fabbricato incongruo per acquisto fattone da potere della signora Pelizzari Angela, [REDACTED]

il 9 aprile 2024, con atto ricevuto da me Notaio in data 9 febbraio 2024, repertorio n. 31.271/17.152, registrato a Parma il =====

7 marzo 2024 al n. 4082, serie 1T, ed ivi trascritto il giorno 8 marzo 2024 ai nn. 3873 e 3874 R.P.; la quale ha acquistato il suddetto credito edilizio da potere dei signori Bondioli Carla, [REDACTED]

[REDACTED] e Bonacci Rocco, [REDACTED] (proprietari del fondo su

cui insiste il fabbricato incongruo sopra descritto), con atto ricevuto da me Notaio in data 9 febbraio 2024, repertorio n. 31.269/17.151, registrato a Parma il 7 marzo 2024 al n. 4081, serie 1T, ed ivi trascritto in data 8 marzo 2024 al n. 3872 R.P.; =====

- che il soggetto attuatore, con il citato atto a mio rogito repertorio n. 31.271/17.152, ha ricevuto dalla predetta signora Pelizzari Angela, la quale ha a sua volta ricevuto procura dai predetti signori Bonacci Rocco e Bondioli Carla con il citato atto a mio rogito repertorio n. 31.269/17.151;

- che con la presente convenzione si definisce il riconoscimento dei diritti edificatori derivanti dalla demolizione del fabbricato incongruo, nonché la loro modalità di utilizzo; =====

- che l'accordo operativo ha valore e gli effetti di titolo abilitativo per la costruzione di un edificio bifamiliare residenziale; =====

===== CONSIDERATO CHE: =====

- il giorno 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 19/12/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"; =====

- con delibera di C.C. n. 26 in data 29/03/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Montechiarugolo, ai sensi dell'art.46 della L.R. 24/2017; =====

===== DATO ATTO CHE: =====

- in data 14/12/2023, con i protocolli n. 18970-18971-18972, è stata presentata Proposta di Accordo Operativo conforme ai contenuti degli artt. 14 e 38 della L.R. 24/2017, da parte dei signori Pelizzari Angela, Bonacci Rocco e Bondioli Carla, conferendone procura speciale ai tecnici progettisti Geometra Ghiretti Gian Luca ed Architetto Ghiretti Giuditta; =====

- in data 12/02/2024, con i protocolli n. 2232 e 2233, e in data 28/02/2024, con il protocollo n. 3149, sono state presentate integrazioni nella quale si da atto del cambio del nominativo del soggetto proponente rispetto a quanto indicato alla data di presentazione, ovvero la società "NOUS COSTRUZIONI S.R.L."; =====

- così come previsto dalla L.R. 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito, in data 28 febbraio 2024, l'informazione antimafia di cui all' art. 84, comma 3 del D. Lgs. n. 159 del 2011; =====

- al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della proposta di accordo è stata immediatamente pubblicata sul sito web del Comune nella sezione Amministrazione trasparente sotto la sezione di pianificazione territoriale; =====

- che la proposta di A.O è stata sottoposta alla valutazione di merito dell'Ufficio di Piano del Comune di Montechiarugolo, che ha esaminato i contenuti e il perseguimento della stessa dando origine ad un percorso di approfondimento e di dialogo e negoziazione con i soggetti interessati; =====

- che il Comune di Montechiarugolo, con delibera di Giunta Comunale n. 38 del 14/03/2024, ha valutato la conformità e la completezza della proposta e ne ha autorizzato il deposito; =====

- che tale proposta è stata pubblicata sul BURERT n. 9 dal giorno 27/03/2024 al giorno 27/05/2024; =====

- che, in merito alla proposta di accordo operativo 'INCONGRUO - SCHEDE 4F3 TRASFERIMENTO CREDITO LOTTO 14 PII C5 7 IN MONTICELLI TERME NOUS SRL" non sono pervenute osservazioni; =

- che la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali ed alla Provincia di Parma, per acquisirne il parere; =====

- che, sulla proposta si è espressa la Provincia di Parma, con provvedimento di verifica favorevole - Decreto n. 101 del 6 giugno 2024 pervenuto in data 18 giugno 2024, protocollo n. 9.500; =====

- che il Consiglio Comunale del Comune di Montechiarugolo ha autorizzato la stipula dell'accordo operativo, a norma dell'art. 11, comma 4 bis della L. 241/1990, con Deliberazione del Consiglio del Comune di Montechiarugolo n. 51 del 9 luglio 2024, esecutiva ai sensi di legge; =====

===== TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO =====

===== SI STIPULA QUANTO SEGUE: =====

**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 "NOUS COSTRUZIONI S.R.L." assume gli oneri e obblighi che seguono fino al completo assolvimento degli impegni convenzionali. =====

3. Il soggetto attuatore è obbligato 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 rimangono a suo carico.

**Articolo 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE** =====

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 delibera del Consiglio del Comune di Montechiarugolo n. 51 del 9 luglio 2024, che assume il valore e gli effetti di permesso di costruire, relativo all'area "Lotto 14 Programma integrato di intervento C5/7 in Monticelli Terme". =====

In particolare, l'intervento consiste nella demolizione di fabbricato incongruo, con conseguente rinaturazione dell'area, e nel trasferimento del credito edilizio generatosi pro-pedeutico alla realizzazione di un edificio residenziale bi-familiare di due piani fuori terra come meglio descritto nella pratica edilizia n. 276/2023. =====

Il fabbricato incongruo interessato dall'intervento è sito nel Comune di Montechiarugolo, Via XXIV Maggio n. 8, ed è annotato al Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio 12, mappale 833, subalterno 5, per una superficie coperta pari a metri quadrati sessantotto virgola venticinque (mq. 68,25); precisandosi che sul fabbricato non gravano vincoli, salvo quanto sopra menzionato della demolizione derivante dal citato atto da me Notaio ricevuto da me Notaio in data 9 febbraio 2024, repertorio n. 31.269/17.151, e precisandosi ulteriormente che con atto ricevuto dal notaio Giuseppe Iannello in data 3 maggio 2023, repertorio n. 29.708/8.644, è stata costituita a favore di detto fabbricato servitù di passaggio trascritta a Parma il 5 maggio 2023 al n. 7039 R.P.. =====

Il terreno edificabile interessato dall'intervento è sito nel Comune di Montechiarugolo, Via Schianchi snc, ed è censito al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio 12, mappali 1024, 1025 e 722, per una estensione complessiva catastale di metri quadrati novecentocinquantuno (mq. 951); precisandosi che sull'area

non gravano diritti reali di godimento e garanzia, di servitù di passaggio attive e passive e vincoli di qualsiasi natura, salvo quanto segue: =====

- è stata costituita la servitù passiva di passaggio nel modo più ampio e con ogni mezzo e anche per interrimento di servizi tecnici (Acqua - Gas - E.N.E.L. - Fognatura), di cui all'atto ricevuto dal Notaio Marco Micheli in data 11 febbraio 2006, repertorio n. 47.473/14.554; =====

- sono state stipulate con il Comune di Montechiarugolo convenzioni urbanistiche con atto ricevuto dal Notaio Marco Micheli in data 14 ottobre 2005, repertorio n. 46.674/14.180, registrato a Parma il 3 novembre 2005 al n. 6729, serie 1, ed ivi trascritto il 10 novembre 2005 al n. 20351 R.P., e con atto ricevuto dal medesimo Notaio in data 11 febbraio 2006, repertorio n. 47.471/14.552, registrato a Parma il 3 marzo 2006 al n. 1410, serie 1, ed ivi trascritto il 13 marzo 2006 al n. 4015 R.P. =====

**Articolo 3 - OBIETTIVI E CONTENUTI DELL'ACCORDO OPERATIVO** ===

Il fabbricato oggetto di demolizione e di rinaturazione è classificato negli strumenti urbanistici come 'edificio incongruo' ai sensi dell'art. 48 delle NTA di PUG ed individuato nel censimento del patrimonio edilizio sparso alla scheda n.4F3 corpo di fabbrica D. =====

L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici: =====

- ambito rurale: agricolo normale; =====

- superficie di intervento pari a 68,25 mq. La demolizione del fabbricato genera un credito edilizio pari al 50% di SCO esistente legittimata, ovvero pari a 34,12 mq; =====

- la trasformazione dell'area è descritta negli elaborati richiamati nella delibera di Consiglio Comunale sopra allegata; =====

- l'area oggetto di trasferimento del credito edilizio, sulla quale verrà realizzata la nuova costruzione è classificata negli strumenti urbanistici come zona B2. =====

L'intervento è caratterizzato dai seguenti parametri urbanistici: =====

- ambito urbano residenziale B2 - impianto in corso di realizzazione | mono funzione - art.30 delle NTA di PUG; =====

- superficie del lotto di intervento pari a 951 mq.; =====

- potenzialità edificatoria assegnata al lotto in sede di PUA è 120 mq di S.U.; =====

- credito edilizio pari a 34,12 mq. di superficie coperta derivante dalla demolizione dell'incongruo. =====

L'intervento consiste nella edificazione di un edificio bifamiliare di due (2) piani fuori terra, rispettando gli allineamenti e le prescrizioni di ordine generale di zona stabili dal PPI C5/7 in Monticelli Terme, così come definito all'art.30 delle norme tecniche di attuazione di PUG. -----

Per la completa trasformazione delle aree sono previsti i

se- guenti stralci funzionali descritti nell'elaborato di "Crono- programma" e nelle norme tecniche di attuazione del presente accordo: =====

Stralcio 1. Opere di demolizione del manufatto esistente (consistente in smontaggio elementi orizzontali, verticali, demolizione di sottofondi) e rinaturazione dell'area di sedi- me (consistente in preparazione del terreno e semina);

Stralcio 2. Opera di modifica alle urbanizzazioni (consisten- te in modifiche a passi carrai, stalli di parcheggio e mar- ciapiedi). =====

Stralcio 3. Costruzione edificio bifamiliare. =====

**Articolo 4 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AL SISTEMA DELLE DOTAZIO- NI TERRITORIALI** =====

1. Il soggetto attuatore si obbliga, così come individuato in premessa, oltre a quanto già indicato nei precedenti pun- ti, di assumere volontariamente le obbligazioni seguenti e pertanto si impegna alla realizzazione ed alla modifica delle opere descritte ai punti seguenti, ovvero alla loro mone- tizzazione, come meglio specificato di seguito per le diver- se tipologie di opere. =====

A) OPERE DI INTERESSE PUBBLICO =====

A.1) Opere di demolizione del fabbricato incongruo =====

A.1. a) demolizione del manufatto esistente, dei sottofondi e smaltimento materiali inerti; =====

A.1.b) preparazione del terreno e semina di manto erboso; ==

A.2) Opere funzionali all'intervento di trasformazione urba- nistica. =====

Le opere di urbanizzazioni realizzate per il comparto denomi- nato C5/7 sono state eseguite e collaudate come da PdC prot. n. 5347/75/2006 del 31/01/2007 delle opere di urbanizzazione del PII C5/7. Le dotazioni dovute per il carico insediativo del lotto 14 così come previsto per il piano sono già state soddisfatte ed oggetto del suddetto collaudo. =====

In riferimento alle opere di urbanizzazione realizzate si prevede la modifica delle seguenti opere: =====

A.2.a) spostamento passi carrai; =====

A.2.b) modifica dei marciapiedi; =====

A.2.c) modifica agli stalli di parcheggio; =====

A.2.d) nuova segnaletica orizzontale. =====

B) Opere necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento: tali opere sono state eseguite e collaudate come da PdC prot. n. 5347/75/2006 del 31/01/2007 delle opere di urba- nizzazione del PII C5/7. =====

La sostenibilità dell'intervento, comprensiva del credito e- dilizio generato dalla demolizione dell'incongruo, è stata verificata mediante relazione Valsat. =====

C) Parcheggi pertinenziali =====

I parcheggi pertinenziali sono rappresentati alla TAV n. 4-PDC del presente Accordo Operativo =====

2. Il soggetto attuatore assume a proprio carico

l'esecuzione diretta delle opere di modifica alla urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 50 del D.Lgs. 36/2023, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica. =====

Sono soggette a tale disciplina le seguenti opere, di cui al precedente punto A.2. =====

3. Le opere, sopra descritte, vengono, quindi, riportate in sintesi nelle tavole del presente accordo numero: TAV n.6-AO per i parcheggi pubblici; TAV n. 4-PDC riferita ai parcheggi pertinenziali. =====

4. Dotazioni territoriali oggetto di monetizzazione: =====  
Le dotazioni territoriali che competono all'accordo operativo riferite al credito edilizio generato dalla demolizione dell'incongruo sono pari a mq.  $62,20 \times 0,7 =$  mq. 43,54. =====

In conformità a quanto previsto all'art.17 delle norme tecniche di attuazione del PUG il soggetto attuatore monetizza la dotazione di parcheggi pubblici e di verde derivanti dall'aumento di carico urbanistico rispetto alle previsioni di PII C5/7. =====

La monetizzazione delle dotazioni territoriali come da Del. C.C. n. 72 del 2019, risulta essere:  $43,54 \text{ euro} \times \text{mq. } 120 =$  euro cinquemiladuecentoventiquattro virgola ottanta (E. 5.224,80). =====

5. La realizzazione di tutte le dotazioni territoriali dovrà avvenire nel rispetto dell'elaborato di "Cronoprogramma" di cui alla delibera di Consiglio Comunale come sopra allegata.

I soggetti attuatori dovranno nominare, prima dell'inizio dei lavori, con oneri a loro carico, e comunicandolo al Comune di Montechiarugolo, il direttore dei lavori. =====

Tutte le opere di interesse pubblico di cui ai punti A.1 e A.2 del presente articolo, saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, e dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti la TAV. 7-PDC, il computo metrico estimativo e l'elaborato di 'Cronoprogramma'. La regolare esecuzione delle suddette opere verrà accertata tramite formale attestazione di regolare esecuzione redatta a cura dell'Ufficio Tecnico comunale. =====

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità: ==

- mediante sorveglianza in corso d'opera; =====
- mediante verifica delle opere diretta ad accertarne la soddisfacente realizzazione. =====

In caso di realizzazione di opere in c.a. la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dagli attuatori. =====

Le suddette attestazioni dovranno essere emesse: =====

- per le opere di demolizione e rinaturazione del sedime dell'opera incongrua, entro quindici (15) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di ripristino trasmessa dal Soggetto Attuatore; =====
- per le opere di cui al precedente punto A.2. a; b; c; d;

del presente articolo, entro trenta (30) giorni dalla comunicazione di fine lavori di cui al Pdc 276/2023. =====  
Contestualmente al sopralluogo finale i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (parcheggi e marciapiedi) previste dalla convenzione. =====

Le opere descritte ai commi precedenti potranno subire modifiche in corso di realizzazione delle stesse o 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: =====

- 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 venti per cento (20%) 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** =====

La natura dell'intervento non prevede alcuna realizzazione o concorso alla realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale - ERS. =====

#### **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); =====

- quota sul costo di costruzione (QCC). =====

a) Ai sensi della DAL n. 1136 del 16/07/2018 e della Del. Commissione Urbanistica n. 25 del 26/09/2019, viene definito il seguente calcolo del contributo di costruzione per l'attuazione dell'intervento urbanistico: =====

U1 (infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti): ottomilasessantaquattro virgola novantuno (E. 8.064,91) =====

U2 (Attrezzature e spazi collettivi/altre dotazioni): =====  
euro diecimilaquattrocentotrentacinque virgola ottantotto (E. diecimilaquattrocentotrentacinque virgola ottantotto (E. 10.435,88) =====

QCC - Quota Costo Costruzione =====

- euro ventitremilaquattrocentonovantadue virgola settantaquattro (23.492,74). =====

b) Ai sensi della convenzione urbanistica per l'attuazione del PII C5/7 Monticelli Terme sottoscritta in data 11/02/2006 viene applicato il seguente scomputo unitario da applicare al permesso di costruire: lotto n. 14 euro cinquemiladuecentotantacinque virgola ottantotto (E. 5.285,88). =====

c) Ai fini dello scomputo la rendicontazione a carico del soggetto attuatore è da considerarsi assolta con il collaudo delle opere di urbanizzazione del PII C5/7 approvate con determina dirigenziale n. 362 del 10/08/2015. =====

d) Il contributo di costruzione è corrisposto al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire oggetto del presente Accordo operativo. Ai fini dell'applicazione degli scomputi vengono stabilite le seguenti modalità: sconto dal calcolo del contributo di costruzione. Contributo di costruzione comprensivo di scomputo: euro trentaseimilasettecentosette virgola sessantacinque (E. 36.707,65). =====

**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 al rispetto delle prescrizioni e vincoli del PPI C5/7 di cui all'Art. 4 delle NTA del suddetto Piano e a prevedere, nella progettazione e nella realizzazione degli edifici e degli spazi aperti, le seguenti azioni, ad applicare le seguenti tecnologie costruttive: =====

- contenimento dei consumi energetici: materiali, componenti, sistemi costruttivi; =====
- uso sostenibile delle risorse: fonti energetiche rinnovabili; =====
- ciclo idrico: raccolta della pioggia mediante la laminazione acque bianche; =====
- riduzione delle isole di calore: equipaggiamento vegetazionale con alberature. =====

**Articolo 8 - DURATA E CRONOPROGRAMMA** =====

1. Tutti i tempi indicati sono da considerarsi perentori. ===

2. La presente convenzione ha durata complessiva di cinque (5) anni a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo. ===

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

- realizzazione opere di demolizione e rinaturazione dell'area di sedime dell'incongruo (art. 4, comma 1, punto A.1): entro sei (6) mesi a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo; =====

- realizzazione delle opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (art. 4, comma 1, punto A.2): entro tre (3) anni, a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo e prorogabile ai sensi di legge fino ad un massimo di cinque (5) anni, ovvero termine di validità del presente Accordo Operativo; =====

- realizzazione dell'intervento privato (edificio bifamiliare): entro tre (3) anni, a partire dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso dell'avvenuta stipula dell'accordo operativo e prorogabile ai sensi di legge fino ad un massimo di cinque (5) anni, ovvero termine di validità del presente Accordo Operativo; la stessa potrà essere iniziata successivamente alla conclusione delle opere di cui all'art. 4, comma 1, punto A.2; =====

- presentazione delle segnalazioni certificate di conformità edilizia e di agibilità per l'intervento privato (edificio bifamiliare): entro i termini stabiliti dalla disciplina edilizia e comunque entro i termini di validità del titolo edilizio; tali segnalazioni potranno essere presentate solo a seguito della formale attestazione di regolare esecuzione delle opere di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 1, punto A.2 della presente Convenzione. =====

4. Il presente accordo non prevede opere soggette a procedura espropriativa. =====

**Articolo 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI** =====

1. Gli importi delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore, pari ad euro dodicimilaseicentoquindici virgola tredici (E. 12.615,13), come risultanti dai quadri economici allegati ai progetti delle opere da realizzare, sono così determinati: =====

A) realizzazione opere di demolizione e rinaturazione dell'area di sedime dell'incongruo: euro seimilasettecentosettantaquattro virgola tredici (E. 6.774,13); =====

B) opere funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica (art. 4, comma 1, punto A.2): euro cinquemilaottocentoquarantuno virgola zero zero (E. 5.841,00); =====

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto attuatore presta adeguate garanzie per importi non inferiore al cento per cento (100%) di quelli previsti al comma 1, comprensivi di IVA di Legge, 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. =====  
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 trenta (30) 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, 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. =====

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

Si riportano gli estremi delle polizze emesse: polizza n. 200895501 emessa in data 15 luglio 2024 da Unipol SAI per euro dodicimilaseicentoquindici virgola tredici (E. 12.615,13). =====

La garanzia non può essere estinta se non previo favorevole attestazione di regolare esecuzione e di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia può essere ridotta in corso d'opera, su richiesta del soggetto attuatore a seguito di avvenuta favorevole attestazione di regolare esecuzione delle opere previste all'Art. 4 comma 1 punti A.1.a; b. =====

#### **Articolo 10 - ALIENAZIONE E TRASFERIMENTI** =====

1. Nel caso in cui durante il periodo di validità della convenzione il soggetto attuatore dovesse stipulare con terzi atti di compravendita delle aree e/o immobili o manufatti edilizi oggetto del presente accordo, gli obblighi della presente convenzione nei confronti del Comune rimangono comunque in capo al soggetto attuatore. In tale ipotesi il soggetto attuatore, potrà tuttavia presentare i titoli abilitativi necessari alla conclusione dei lavori e al rilascio della SCEA solo se munito di idonea procura o mandato che lo legittimi, rilasciato mediante scrittura privata autenticata o atto pubblico. =====

#### **Articolo 11 - COLLAUDO DEL PIANO ATTUATIVO CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI** =====

1. La verifica di regolare esecuzione delle opere di interesse pubblico realizzate, propedeutiche all'attestazione, dovrà accertare in primo luogo la corrispondenza tecnico-funzionale delle opere realizzate per la quale si applicano le norme di cui al D.Lgs. 36/2023 nonché le verifiche urbanistico - amministrative ed il controllo degli adempimenti previsti dalla presente convenzione. =====

2. Sono previste due distinte ed autonome attestazioni di regolare esecuzione: =====  
- verifica della totale demolizione del fabbricato incongruo e del ripristino dell'area a verde privato da eseguirsi antecedentemente all'esecuzione delle opere di costruzione

del fabbricato residenziale; =====

- attestazione corretta esecuzione opere funzionali di interesse pubblico di cui all'Art. 4 comma 1 punti A.2.a; b; c; d. =====

3. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale. =====

4. Espletati i predetti adempimenti, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici del Comune di Montechiarugolo, verifica la completa e regolare esecuzione delle opere libererà la garanzia. =====

5. Lo svincolo della garanzia è comunque subordinato alla redazione di apposito verbale nel quale si darà atto delle seguenti condizioni: =====

- che le opere di demolizione siano realizzate completamente e che l'area sia riportata a verde privato; =====

- che la modifica alle opere di urbanizzazione siano realizzate completamente, regolarmente eseguite, collaudate e funzionanti. =====

**Articolo 12 - CESSIONI, SERVITU' E ASSERVIMENTI DI AREE AL COMUNE** =====

La procedura di cessione gratuita delle aree di urbanizzazione del comparto denominato C5/7 è stata assolta e accertata con la procedura di collaudo e presa in carico determina dirigenziale n. 362 del 10/08/2015. =====

Il Comune ha già acquisito le aree di urbanizzazione al proprio patrimonio indisponibile. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione oggetto del presente accordo le sopra menzionate aree saranno temporaneamente a disposizione del soggetto attuatore senza onere alcuno per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il formale deposito della attestazione di regolare esecuzione di cui all'Art. 10 comma 2 della presente Convenzione. =====

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con i mappali 770 e 723 nell'estratto di mappa catastale allegata alla presente convenzione. =====

**Articolo 13 - 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 alle opere di urbanizzazione ad eccezione di quanto previsto dal precedente Art. 4 comma 5; =====

- la modifica sostanziale dell'assetto urbanistico. =====

2. L'impostazione progettuale degli interventi previsti è da ritenersi vincolante per la parte prevista dalle norme di piano C5/7 approvato. =====

3. Potranno essere apportate eventuali modifiche al progetto di nuova costruzione tramite variante al titolo edilizio purché siano rispettati i vincoli e le prescrizioni del

Piano Integrato di intervento C5/7. =====

**Articolo 14 - 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 trenta (30) 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 dei soggetti attuatori la risoluzione di diritto dell'Accordo di cui alla 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 centottanta (180) giorni - nella esecuzione del cronoprogramma; d) difformità gravi, rilevanti e sostanziali nell'esecuzione delle 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. =====

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.

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

**Articolo 15 - RESPONSABILITA' dell' ATTUATORE E SANZIONI** =====

1. Con riferimento alle opere di cui all'art. 8, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell' 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 16 - SPESE E TRASCRIZIONI** =====

Il presente atto sarà trascritto con riguardo sia al fabbricato incongruo di cui al foglio 12, mappale 833 sub. 5, sia alle aree di cui al foglio 12, mappali 722, 1024 e 1025, con espresso esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. =====

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 entro trenta (30) giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico del soggetto Attuatore. =====

**Articolo 17 - 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 dei soggetti attuatori destinatari del provvedimento prefettizio. =====

**Articolo 18 - 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 e per le attività notarili inerenti e conseguenti, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati. =====

Il presente atto gode delle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 20 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dall'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 ed art. 20 comma 4 ter D.L. 12 settembre 2014 n. 133 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali). =====

====Del che richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle comparenti, che lo hanno approvato. =====

E' scritto in parte da persona di mia fiducia, sotto la mia personale direzione, ed in parte da me notaio su trentaquattro pagine fin qui di nove fogli e viene sottoscritto dalle comparenti e da me notaio essendo le ore quattordici e minuti trenta. =====

Firmati: - Claudia Miceli - Chittolini Vittoria - FABIO VALENZA - =====

\*\*\*\*\*