



COMUNE DI NOCETO
SERVIZIO AFFARI GENERALI

U.O. COORDINAMENTO AMM.VO

Tel. 0521 - 622 182 Fax 0521 622 100

e-mail m.delsante@comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs 82/2005, si attesta che la seguente DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE, sottoscritta con firme digitali valide e conformi alle relative certificazioni, estratta in automatico dal Sistema di gestione documentale del Comune di Noceto, nel rispetto delle regole tecniche dal CAD, è conforme all'originale:

DELIBERAZIONE 145 / 2023 avente oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC_R6 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE..

con profilo archivistico: VI-02, 2018 / 10

IMPRONTE

788285F69D2976B1C5EBC95805093D85E243BD48247FC291E95299B2F14947DDFD859004A298B904E7E4C7AD4BF6C98639704970115A0FB654750EFCEAECC840
DEL_DELI_G_145_2023.odt

IMPRONTE

F899B279B152436A5541967B65A0F204E0F1083D79AFF30344C66BA8945F3F3CC1AB183A486CE6E1AD8576D052C4A683DC91D46AF006CF7701F94975B21CE1BE
_Bozza schema convenzione novembre 2023.pdf

Copia prodotta a Noceto in data



L'incaricato



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 145 del 09/11/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC_R6 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno 2023 addì 09 del mese di novembre alle **ore 20:00** nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.lgs. 267/2000, alle ore 19:45, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

FECCI FABIO	SINDACO	Presente
BIZZI DESOLINA	VICE SINDACO	Presente
VERDERI ANTONIO	ASSESSORE	Presente
BARANTANI MARCO	ASSESSORE	Presente
BERTOLANI MARCO	ASSESSORE	Presente
MAINI GIOVANNA	ASSESSORE	Presente

Partecipa il VICE SEGRETARIO - SEGRETARIO FF, MERCADANTI ALDO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, accertata la validità dell'adunanza il SINDACO, FECCI FABIO, ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

La deliberazione consta di ALLEGATI

Allegati:

1. BOZZA DI CONVENZIONE



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

Oggetto:

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC_R6 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- la Legge 15.5.1997 n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", smi;
- il D. Lgs. 30.3.2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", smi;
- il D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", smi;
- la Legge 18.6.2009 n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", smi;
- la Legge 13.8.2010 n. 136, s.m.i., "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia, smi;
- il Decreto Legge 24.4.2014, n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" convertito in Legge 23.6.2014, n. 89, smi;
- la vigente normativa in materia di contratti pubblici, smmii, con particolare riferimento all'art. 26, comma 3 della legge 23.12.1999, n. 488, all'art. 58 della L. 23.12.2000 n. 388, all'art. 1, comma 450 e comma 455 della Legge 27.12.2006, n. 296, all'art. 1 del Decreto Legge 6.7.2012, n. 95, nonché al il D. Lgs. 18.4.2016, n. 50, in vigore fino al 30/6/2023, data di esecutività del nuovo Codice dei contratti pubblici, D.Lgs 36/2023, fatte salve le norme valide al 31/12/2023 individuate, per il periodo transitorio, dall'art. 225 del D.Lgs 36/2023 ed i procedimenti in corso;
- il D.Lgs. 118 del 23.6.2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della L. 42 del 5.5.2009;
- la Legge n. 197 del 29/12/2022 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025. (GU Serie Generale n.303 del 29/12/2022 - Suppl. Ordinario n. 43);

Richiamati:

- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento per l'Ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 6/4/2023 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 170, co 1, del D.Lgs. n. 267/2000, la nota di aggiornamento al documento programmatico (DUP) per il periodo 2023/2025;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 6.4.2023 con la quale è stato approvato, ai sensi dell'art. 151 del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 10 del D. Lgs. 118/2011, il Bilancio di Previsione per il periodo 2023/2025 ed i relativi allegati;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 40 dell'11.4.2023 con cui è stato adottato, ai sensi degli artt. 163 e 169 del D.Lgs. 267/2000, il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2023-2025;

Premesso:

1. che la L. R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio" ha, a quel tempo, introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);
2. che con deliberazioni consiliari n. 25 e n. 26 del 31.05.2011 il Comune di Noceto ha rispettivamente provveduto ad approvare il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio entrati in vigore il 06.07.2011 (data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURER);
3. che con deliberazione consiliare n. 19 del 30.04.2013 il Comune di Noceto ha provveduto ad approvare il Piano Operativo Comunale (POC);



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

4. che nel corso degli anni, il PSC – RUE sono stati oggetto di varianti approvate;

5. che la Regione Emilia Romagna ha promulgato la nuova L.R. n. 24/2017 (“Disciplina sulla tutela e l'uso del territorio”), pubblicata sul BURERT n. 340, del 21/12/2017 ed entrata in vigore il 01/01/2018;

6. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. N. 45 del 30/09/2019 è stato approvato il POC 2018 - 2020 (POC ANTICIPATORE);

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 22/07/2021 con la quale si approvava la perizia di stima per l'acquisizione di aree di perequazione urbanistica;

Preso atto:

1) che il POC vigente sopra citato, prevede tra gli ambiti per nuovi insediamenti, l'ambito denominato NOC R6 da realizzarsi a sud del capoluogo ed ad est del torrente Recchio, in adiacenza al territorio urbano esistente;

2) che il POC stabilisce come modalità di intervento del NOC R6 un piano urbanistico attuativo;

Visto:

1) che in data 30/12/2021 con protocollo di ricezione n° 21900 il signor Peveri Roberto residente a Noceto (PR) in Via Muronì n° 28, in qualità di proprietario dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 41 mappali 786 e 785 facenti parte dell'ambito residenziale NOC R6, chiede di procedere all'approvazione dello stesso Piano Urbanistico Attuativo denominato NOC R6;

2) che allegata alla domanda sopra citata risulta essere presente la procura rilasciata al signor Peveri Roberto a presentare il PUA sopra citato, rilasciata dal signor Marchinetti Davide proprietario del terreno identificato al foglio 41 particella 787 del Comune di Noceto, ricompresa all'interno del PUA in questione;

3) allegato alla domanda sono stati presentati i seguenti documenti prodotti dall'ing. Stefano Paglia:

- Planimetria e visure catastali,
- atto di proprietà;
- Scheda del vigente POC 2019-2020;
- Scheda d'ambito e quadro economico;
- Relazione tecnica generale e norme tecniche per l'attuazione del piano;
- Computo metrico estimativo;
- Scheda dati;
- Bozza scheda di convenzione;
- Relazione geologico-sismica;
- Valutazione di clima acustico;
- Valutazione di rischio archeologico;
- TAV.01 Planimetria di rilievo 1:500;
- TAV.02 Planimetria stato di fatto e documentazione fotografica 1:500;
- TAV.03 Verifica dei parametri urbanistici 1:250;
- TAV.04 Planimetria di progetto 1:250;
- TAV.05 Planimetria reti fognarie 1:500;
- TAV.06 Planimetria impianto di illuminazione pubblica 1:500;
- TAV.07 Planimetria reti energia elettrica 1:500;
- TAV.08 Planimetria rete telefonica 1:500;
- TAV.09 Planimetria reti acqua e gas 1:500;
- TAV.10 Sezioni stradali tipo e particolari recinzioni 1:25;

4) che il Comune di Noceto con nota prot. 2741 del 16/02/2022 ha richiesto al proponente di produrre integrazioni in merito alla documentazione presentata;

5) che in data 25/05/2023 il signor Peveri Roberto residente a Noceto (PR), in qualità di proprietario dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 41 mappali 786 e 785 facenti parte dell'ambito residenziale NOC R6, ha presentato le integrazioni precedentemente richieste dal Comune di Noceto e chiede pertanto nuovamente di procedere all'approvazione dello stesso Piano Urbanistico Attuativo denominato NOC R6;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

6) che allegata alla integrazione del 25/05/2023 risulta presentata la seguente documentazione:

0 Elenco elaborati Aprile 2023

1 Planimetria e visure catastali, atto di proprietà Aprile 2023;

2 Scheda del vigente POC 2019-2020 Aprile 2023;

3 Scheda d'ambito e quadro economico Aprile 2023;

4-a Relazione tecnica generale Aprile 2023;

4-b Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie Aprile 2023;

5 Computo metrico estimativo Aprile 2023;

6 Relazione idraulica rete fognaria Aprile 2023;

7 Relazione paesaggistica Aprile 2023;

- Progetto illuminotecnico Aprile 2023;

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica Aprile 2023;

- Pareri Enti Aprile 2023;

- Bozza schema di convenzione Aprile 2023;

- Scheda dati Dicembre 2021;

- Relazione geologico-sismica Dicembre 2021;

- Valutazione di clima acustico Dicembre 2021;

- Valutazione rischio archeologico Dicembre 2021;

- Procura speciale Marchinetti Davide Aprile 2023;

- TAV.01 Planimetria di rilievo 1:500 Aprile 2023;

TAV.02 Planimetria stato di fatto e documentazione fotografica 1:500 Aprile 2023;

- TAV.03 Verifica dei parametri urbanistici 1:250 Aprile 2023;

- TAV.04 Planimetria di progetto 1:250 Aprile 2023;

-TAV.05 Planimetria schemi lotti 1:250 Aprile 2023;

- TAV.06 Planimetria reti fognarie 1:500 Aprile 2023;

- TAV.07 Planimetria impianto di illuminazione pubblica 1:500 Aprile 2023;

- TAV.08 Planimetria reti energia elettrica 1:500 Aprile 2023;

- TAV.09 Planimetria rete telefonica e predisposizione fibre ottiche 1:500 Aprile 2023;

- TAV.10 Planimetria reti acqua e gas 1:500 Aprile 2023;

- TAV.11 Planimetria utenze 1:500 Aprile 2023;

- TAV.12 Planimetria aree verdi e impianto d'irrigazione 1:500 Aprile 2023;

- TAV.13 Cabina di trasformazione tipo Enel DG 2061 1:50 Aprile 2023;

- TAV.14 Sezioni stradali tipo e particolari recinzioni 1:25 Aprile 2023.

7) che gli elaborati sono stati pubblicati sul sito internet del Comune di Noceto;

8) che con nota prot. 9015 del 27/05/2023, è stata convocata la Conferenza dei Servizi Semplificata - art. 14 bis Legge n. 241 del 7 agosto 1990 relativamente all'ambito residenziale NOC R6;

9) che il piano in questione è stato pubblicato all'albo Pretorio del Comune di Noceto con nota prot. 9011 del 27/05/2023 per 60 giorni;

Visto inoltre :

1) che è pervenuto il parere pervenuto da parte dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica ed assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 05/06/2023 al n° 9418 nel quale si evidenzia che:

“Valutati gli elaborati inviati, non si evidenziano per gli aspetti di interesse elementi ostativi, fatte salve le condizioni e le considerazioni sotto riportate.

Appare utile prevedere anche all'interno del PUA una pista ciclabile in collegamento con quella esistente nell'area, al fine di incentivare la mobilità sostenibile.

In proposito si ricorda che per quanto riguarda la pista ciclabile la necessità di eseguire le opere in conformità alla normativa di settore (D.M. 30.11.1999 n. 557).

Nell'ambito del risparmio della risorsa idrica dovrà essere previsto il reimpiego delle acque meteoriche al fine di risparmiare la risorsa idrica e non gravare sulla rete di smaltimento.

Si ricorda inoltre che:

- dovranno essere individuati parcheggi riservati ai veicoli di persone disabili, di larghezza non inferiore a m. 3.20, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto;

- i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m. 1.50 e dovranno essere raccordati in modo da poter essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap motorio, in particolare gli attraversamenti dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche dei passi carrai, così da consentire la rotazione in piano della sedia a ruote; i cambi di quota dovranno



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

essere segnalati a mezzo di una fascia zigrinata per tutta la larghezza del marciapiede, in modo da essere percepiti anche da non vedenti / ipovedenti;

- l'illuminazione dovrà essere tale da garantire buoni livelli di illuminamento ed impedire fenomeni di abbagliamento;

- dovrà essere garantito il rispetto di quanto disposto dal DM 26/03/1991, allegato II p. 3 A 6 nel caso di incroci tra condotte fognarie e acquedottistiche;

- le recinzioni dovranno essere prive di elementi appuntiti che possono essere causa di possibili traumatismi.

Si prende atto che nelle planimetrie presentate non risultano indicate aree con le predisposizioni per le colonne per la ricarica di auto elettriche".

2) che con nota pervenuta in data 05/06/2023 al protocollo n° 9432 del Comune di Noceto, la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza in relazione al piano trasmesso ha richiesto integrazione come di seguito evidenziato:

"Con riferimento all'oggetto, preso atto del procedimento in fase di avvio ed esaminata la documentazione pubblicata al link da Voi indicato, per gli aspetti di competenza si comunica quanto segue.

Tutela paesaggistica di cui alla Parte Terza D. Lgs. 42/2004

Si rileva che le opere in progetto ricadono parzialmente in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 142 c. 1 lett. c) D. Lgs. 42/2004 (fascia tutela torrente Recchio).

La parte soggetta alle disposizioni di tutela Lgs. 42/2004 Parte Terza (tutela paesaggistica) dovrà essere individuata con precisione dal richiedente sotto il controllo del comune in indirizzo, ente competente in materia di tutela paesaggistica per effetto della subdelega operata dalla L. R. 23/2009,

La procedura autorizzativa dovrà quindi ricomprendere l'autorizzazione paesaggistica di competenza comunale, su parere endoprocedimentale della scrivente, per cui si rendono necessarie le seguenti integrazioni:

- atti istruttori comunali (parere CQAP, relazione tecnico-illustrativa, proposta di rilascio o di diniego dell'autorizzazione paesaggistica) esplicitamente riferiti alle sole opere ricadenti nella fascia di tutela paesaggistica interessata.

Tutela archeologica di cui alla Parte Seconda D. Lgs. 42/2004

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, verificata la presenza tra i documenti progettuali della relazione per la valutazione del rischio archeologico, non si richiedono integrazioni".

3) che è pervenuto il parere Arpaie in data 26/06/2023 ed assunto al n° di protocollo 10720 del Comune di Noceto nella quale circa il piano in questione si evidenzia quanto segue:

"Preso visione della documentazione ricevuta il 29/05/2023, ns. prot. n. 93584, si esprime quanto segue.

Il PUA in oggetto si colloca in un'area residenziale del capoluogo comunale di Noceto priva di strade di attraversamento, per questo particolarmente idonea a previsioni di carattere abitativo.

L'intervento proposto consiste in 10 lotti per la realizzazione di altrettanti edifici mono e bifamiliari, con un carico di residenti teorico inferiore a 100 abitanti. Il PUA sarà dotato di una nuova viabilità di collegamento tra via Sadino e via della Costituzione, che non si presenta come possibile alternativa viabilistica capace di generare futuri flussi di attraversamento.

In merito alle matrici ambientali di competenza:

- non si ravvisano criticità per l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici in quanto non insistono nell'area linee elettriche ad alta o media tensione, e il posizionamento della nuova cabina di trasformazione a servizio del comparto è tale da non interessare aree a permanenza prolungata;

- l'area ricade in un Settore B di ricarica della falda acquifera, per cui è previsto il collettamento delle acque nere alla pubblica fognatura (art. 23 delle NTA del PTCP) che è stato previsto e dettagliato negli elaborati prodotti.

Il PUA non individua i parcheggi di tipo pertinenziale (privato), rimandando tale definizione al progetto del singolo lotto o del singolo fabbricato; al riguardo il progetto del singolo lotto o fabbricato dovrà individuare e prevedere le quote necessarie per assolvere i requisiti prescritti dalle vigenti norme. A tal proposito, considerato il consumo di suolo e gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione, si invitano i Progettisti e il Comune di Noceto a preservare per quanto possibile la massima permeabilità nelle aree destinate a parcheggio, anche nelle successive fasi attuative, considerata la presenza di un Settore B di ricarica della falda acquifera e il modesto apporto di inquinanti dovuto all'uso residenziale (ad es.: autobloccanti).

In merito all'inquinamento luminoso, la Relazione illuminotecnica prevede tutti gli apparati radianti (illuminazione pubblica) a 4000°K di temperatura.

A tal proposito, si sottolinea quanto segue. La presenza dell'Osservatorio astronomico protetto "Bellatrix" in Comune di Collecchio si evince dalla ricognizione effettuata dalla Regione Emilia Romagna aggiornata al 09/07/2021 e consultabile nell'apposita sezione del sito web istituzionale all'indirizzo:

<https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/aria-rumore-elettrosmog/temi/inquinamentoluminoso/per-approfondire/osservatori-astronomici-protetti-in-regione>,

I riferimenti normativi sono la LR 19/2003 e la Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015. Tali normative introducono particolari tutele sia per le aree limitrofe agli osservatori astronomici (raggio di 15 chilometri) che per le aree naturali protette, i siti Natura 2000 e i corridoi ecologici. Le tutele riguardano sia l'adeguamento degli impianti di illuminazione esistenti che il contenimento di nuovi impianti di illuminazione, oltre a criteri preferenziali per la realizzazione di nuovi impianti. Il territorio su cui insiste la proposta di PUA in esame si colloca all'interno dell'area di tutela.

Pertanto gli impianti di illuminazione esterni (sia illuminazione pubblica che esterni agli edifici), ai sensi della Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;
- è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra).
Tutto ciò premesso e con le prescrizioni sopra esposte, si esprime parere favorevole al PUA in oggetto".

4) che con nota pervenuta al protocollo n° 9555 del 07/06/2023 IRETI relativamente all'oggetto, esaminata la documentazione di progetto disponibile, si esprime parere favorevole di fattibilità.

Per quanto riguarda la fognatura, nel parere si allegano le prescrizioni – indicazioni a cui attenersi. Tale parere ha validità di dodici mesi dalla data di rilascio e, decorso tale termine, dovrà essere presentata a Ireti nuova richiesta di emissione.

5) che è pervenuto il parere del Consorzio della Bonifica Parmense in data 15/07/2023 ed assunto al n°di protocollo 12503 del Comune di Noceto, nel quale circa il piano in questione si evidenzia quanto segue:

"il Consorzio della Bonifica Parmense esprime parere favorevole all'attuazione del PUA in oggetto, vincolato dalle seguenti prescrizioni, che dovranno essere tutte recepite nella successiva fase progettuale, prima del rilascio del permesso di costruire.

Gestione acque meteoriche di dilavamento della zona NOC R6 - Zona B.

Il collettore di progetto DN400 mm dovrà convergere in un pozzetto di ispezione/regolazione, all'interno del quale dovrà essere presente la bocca tarata con diametro di 160mm. Tale pozzetto dovrà avere il fondo ribassato rispetto allo scorrimento della bocca tarata (almeno 0.30m), inoltre dovrà avere un secondo scarico in sommità (troppo pieno). Al primo pozzetto pocanzi citato, dovrà essere affiancato un secondo pozzetto che riceve i due scarichi (bocca tarata + troppo pieno) e dal quale diparte un unico collettore (DN max 200 mm) che converge nello scolmatore del Canal Grande. Sarebbe auspicabile che l'impatto tra il collettore di scarico e lo scatolare dello scolmatore avvenga in corrispondenza di un'ispezione esistente. L'impatto tra lo scarico della fognatura bianca e lo scolmatore dovrà avvenire, se le quote lo consentono, lungo lo sviluppo del torrino d'ispezione, in caso contrario alla sommità della parete laterale dello scatolare. A seguito di opportune verifiche sulla quota di scorrimento della fognatura rispetto a quella dello scolmatore, occorre valutare, previo confronto con i tecnici del Consorzio, la necessità di prevedere una valvola di non ritorno, per evitare che un eventuale funzionamento in pressione dello scolmatore, possa rigurgitare in fogna e quindi in strada.

Risoluzione delle interferenze tra le opere in progetto e il manufatto scolmatore del canal Grande.

La nuova viabilità di collegamento tra la lottizzazione e via della Costituzione sorge sopra al manufatto scolmatore quindi, occorre verificare la presenza dei chiusini d'ispezione presenti lungo lo scatolare consortile ed innalzarli per portarli alla quota finita della strada. Occorre verificare se i chiusini presenti sono della classe di carico D400, quindi idonei a sopportare carichi stradali di prima categoria, in caso contrario è onere del proponente sostituirli con chiusini in ghisa sferoidale di classe D400. La nuova strada e la pista ciclabile, essendo in sovrapposizione ed affiancamento al manufatto scolmatore dovranno essere soggetti a una specifica Concessione da stipulare con lo scrivente Consorzio.

I restanti pozzetti d'ispezione presenti lungo il manufatto scolmatore che ricadranno nell'area verde di progetto dovranno essere individuati e, se occorre, portati alla quota del terreno di progetto.

I sottoservizi di progetto, tra cui fogna bianca, fogna nera, rete gas e acqua, telefonia e l'impianto d'irrigazione, generano delle interferenze con il manufatto scolmatore, sia in termini di parallelismo che di attraversamento puntuale. Specifico che il Regolamento di Polizia Idraulica Consortile fissa una distanza minima di 3.0m tra i sottoservizi, pozzetti compresi, ed il limite esterno dello scatolare consortile, inoltre fissa in 5.0m la distanza minima tra il plinto di fondazione dei pali dell'illuminazione ed il limite esterno dello scatolare consortile (per esempio palo A5 della "Planimetria impianto d'illuminazione pubblica"). Poiché dalle planimetrie di progetto pare che, in diverse situazioni, tali distanze non siano rispettate, si chiede, nella successiva fase progettuale, di posizionarle alla distanza indicata e, nei casi eccezionali in cui non sia possibile, di giustificare la posizione con espliciti elaborati grafici motivati in Relazione, al fine di consentire al Consorzio di valutare la possibilità o meno di derogare a tale vincolo.

Per quanto riguarda le interferenze puntuali dei sottoservizi con il manufatto scolmatore, si segnala l'attraversamento della fogna nera con tubazione DN250mm la quale, se prevista in attraversamento superiore rispetto allo scolmatore, occorrerà contro-tubarla e prevedere su entrambe le estremità del contro-tubo un pozzetto di raccolta/ispezione.

Il pozzetto di regolazione della portata delle acque bianche che saranno recapitate nello scolmatore del canal Grande, nel caso non possa rispettare la distanza di 3.0m dal manufatto consortile, non potrà comunque essere posizionato a contatto con lo stesso.

L'attraversamento della condotta dell'impianto di irrigazione che sovrappassa lo scolmatore, come rappresentato nella "Planimetria Aree verdi ed impianto d'irrigazione" dovrà essere segnalato in loco almeno con cavo segnalatore interrato. Nella medesima planimetria sono individuate delle alberature di progetto le quali dovranno essere collocate ad una distanza non inferiore a 5.0m dal limite esterno dello scatolare, considerando l'ingombro della chioma della pianta adulta.

Rischio idraulico del territorio

L'intervento in progetto ricade in un'area classificata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) a pericolosità idraulica alta (P3), quindi devono essere rispettate le misure indicate dalla D.G.R.1300/2016, inoltre il Regolamento di Polizia Idraulica Consortile prevede un innalzamento di almeno 50 cm del piano di progetto rispetto al piano campagna attuale. Da un confronto tra la "Planimetria di rilievo" e la "Planimetria di progetto" risulta che le aree più depresse poste sul lato est del sito d'intervento saranno rialzate rispetto alla configurazione preesistente, rimane comunque onere del progettista, nell'ambito della successiva



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

fase progettuale, dare chiaro riscontro sul rispetto delle misure pocanzi indicate, assumendosi le conseguenti responsabilità sulle affermazioni dichiarate in tale ambito.

Gestione acque nere

Lo scarico delle acque nere in pubblica fognatura, risulta certamente la soluzione preferibile per il Consorzio, in quanto non esiste la possibilità di recapito nel reticolo consortile.

Per ogni altro aspetto non esplicitamente riportato in precedenza, si specifica la necessità di dover rispettare i vincoli imposti dal Regolamento di Polizia Idraulica Consortile.

In conclusione, si ribadisce il parere favorevole al rilascio del permesso di costruire vincolato dalle prescrizioni pocanzi argomentate e si rimanda ad una fase successiva, comunque precedente alla realizzazione dei lavori, il rilascio da parte del Consorzio della Bonifica Parmense degli atti di concessione onerosi, tra cui quello relativo allo scarico delle acque meteoriche nello scolmatore consortile.

Dato atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni da parte di privati in merito al PUA in questione;

Preso atto che per quanto riguarda l'allaccio alla rete elettrica, al gas e all'acqua, il proponente aveva preventivamente alla richiesta di approvazione del PUA, conseguito i pareri favorevoli al riguardo da parte di e-Distribuzione e dell'Ireti;

Preso atto inoltre che per quanto riguarda la rete telefonica il proponente non aveva allegato la necessaria approvazione da parte della Telecom e che la stessa Telecom convocata alla CDS non ha fatto pervenire alcun contributo al riguardo;

Viste le integrazioni presentate in data dall'ing. Paglia Stefano in data 31/08/2023 ed assunte al protocollo del Comune di Noceto al numero 14430;

Visto il parere favorevole al riguardo del PUA in oggetto espresso dalla Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio n° 07/2023 del 06/09/2023;

Richiamata la proposta di autorizzazione paesaggistica n° 9/2023/PAE (ai sensi del comma 7 art. 146 Dlgs 42/2004) trasmessa con nota protocollo 15650 del 20/09/2023 alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;

Preso atto che con nota pervenuta al protocollo del Comune di Noceto in data 28/09/2023 ed assunta al n° di protocollo 16096, la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio comunicava che

“Relativamente alla documentazione contenente la proposta di autorizzazione trasmessa da codesto Comune ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i, valutate le istruttorie compiute, esaminati gli elaborati progettuali pervenuti, preso atto delle conclusioni del Responsabile del Servizio Tecnico, questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, viste le opere ricadenti nelle zone di tutela paesaggistica ex D. Lgs. 42/2004 art. 142 c. 1 lett. c) come risultanti nella documentazione pervenuta, visto che le opere consistono nella predisposizione di opere di urbanizzazione (viabilità, reti tecnologiche e impiantistiche, illuminazione pubblica, opere a verde, recinzioni) per la futura edificazione di nuova area residenziale,, viste le caratteristiche dell'area e del contesto, considerato che l'area ricade in un contesto di confine tra zona urbana e zona rurale in parte già edificato, si ritiene che tali opere non presenteranno impatti negativi rispetto al contesto paesaggistico, a condizione che l'intervento venga migliorato e reso armonico e mimetico rispetto al contesto attraverso l'uso di accorgimenti e finiture esterne appropriate.

*Tutto ciò sopra premesso, questa Soprintendenza, per quanto di sua stretta competenza, rilascia **parere positivo** nel merito della compatibilità paesaggistica delle opere sopra citate, così per come sono rappresentate negli elaborati progettuali allegati, per le motivazioni sopra esposte, **a condizione che il presente progetto venga modificato attraverso il recepimento delle seguenti prescrizioni (da inserire nell'autorizzazione paesaggistica):***

-I muretti di recinzione e i prospetti esterni della nuova cabina di trasformazione in c.a. dovranno essere rivestiti in mattoni oppure intonacati e tinteggiati, con cromie delle terre in tonalità calde tenui (gamma degli ocra), e la copertura della cabina dovrà essere a tetto a falde inclinate di tipo tradizionale;

-Per la piantumazione delle aree a verde dovranno essere scelte specie arbustive e arboree di origine autoctona, e di qualità ambientale;

-La futura edificazione dovrà essere regolamentata in modo da non discostarsi dalle tipologie ipotizzate negli elaborati di PUA pervenuti, che ben si inseriscono nel contesto interessato, con altezze che non dovranno essere superiori a quelle dell'edificato circostante già esistente, e con finiture esterne (intonaci, coperture, serramenti) di tipo tradizionale.

Si fa presente all'Amministrazione procedente in indirizzo che non potrà essere rilasciato alcun titolo edilizio sin tanto che non sia stata perfezionata la procedura per l'autorizzazione ex art.146 del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.

Con riferimento all'oggetto e agli aspetti di tutela archeologica, presa visione della relazione archeologica preliminare prodotta



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

dalla ditta Abacus Srl prevista ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. come parte integrante de progetto dell'opera, si comunica quanto segue.

L'area in cui in cui è prevista la realizzazione della nuova lottizzazione ricade in un territorio interessato da testimonianze di natura antropica riferibili a importanti contesti archeologici. Di particolare rilevanza appaiono in relazione i siti della Terramara della Torretta (scheda 1) e della Vasca Votiva (scheda 2) situati in prossimità dell'area di intervento. Tale circostanza rende necessario un approfondimento dell'indagine archeologica come previsto ai sensi del comma 8 dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e che dovrà consistere nell'esecuzione di saggi archeologici e, ove necessario, sondaggi e scavi, anche in estensione, tali da assicurare una sufficiente campionatura dell'area interessata dai lavori. La localizzazione di detti saggi andrà concordata col Funzionario responsabile per la tutela archeologica del territorio. Le verifiche dovranno essere eseguite da archeologi di comprovata professionalità che opereranno sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, senza alcun onere verso la medesima. Vista, inoltre, la possibilità di intercettare evidenze di età preistorica, si richiede la presenza di un archeologo con specifiche competenze in ambito preistorico e geo-archeologico. Si resta in attesa di conoscere il nominativo dell'archeologo individuato dalla committenza e della data di inizio dei lavori.

A conclusione di tali verifiche faranno seguito le valutazioni di competenza di questo Ufficio, che – a seconda dei risultati – potranno consistere o in ulteriori prescrizioni di tutela archeologica ovvero nella formale conclusione del procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico. “

Preso atto che con nota pervenuta al protocollo del Comune di Noceto in data 14/09/2023 ed assunta al n° di protocollo 15269, la Provincia di Parma trasmetteva il Decreto Presidenziale n° 160 del 12/09/2023 nel quale, sul PUA di iniziativa privata NOC R6, si formulavano ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 le seguenti osservazioni:

“-che in data 1.1.2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21.12.2017, che detta la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, e che pur abrogando la L.R. 20/2000, agli artt. 3 e 4 dispone che la conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti avvenga secondo la procedura previgente della stessa L.R. 20/2000;

- che in particolare ai sensi del citato art. 4, 4° comma della L.R. 24/2017, nonché la circolare regionale n. 179478 del 14.3.2018, che detta le prime indicazioni applicative della citata L.R. 24/2017, gli strumenti urbanistici vigenti possono essere attuati anche attraverso l'adozione di PUA e Varianti al PUA, o la loro conclusione secondo le procedure della L.R. 20/2000 artt. 31 e 35;

- che pertanto, ai sensi degli articoli sopra richiamati, e della delibera regionale stessa, il Piano Urbanistico Attuativo in esame rientra pienamente nella fattispecie di cui all'art. 4 comma 4 lett. c) della citata L.R. 24/2017, e pertanto il procedimento di approvazione può essere concluso ai sensi degli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000;

- che non si rilevano contrasti con il PTCP né con la legislazione urbanistica regionale vigente;

- che l'istruttoria dell'ufficio ha evidenziato alcune carenze di carattere urbanistico rispetto alle quali il Comune, in fase approvativa, dovrà produrre adeguate integrazioni e nello specifico il mancato rispetto delle impostazioni generali dell'assetto del POC, che prevedeva la distribuzione delle dotazioni territoriali, con particolare riguardo alle attrezzature e spazi collettivi, verso Via Sadino, la mancata compiuta definizione della sistemazione a viale del fronte su via Sadino prescritta dalla scheda di POC, e relativamente alle misure di mitigazione contenute nel rapporto ambientale del

POC anticipatore 2018-2020, la mancata assunzione da parte del PUA dei seguenti interventi di mitigazione:

- 1) l'inserimento di siepi arboreo-arbustive plurispecifiche, dello spessore medio variabile di almeno 3 metri lungo tutti i margini dell'ambito non in continuità con aree edificate già esistenti, realizzate con sesto di impianto non regolare;
- 2) la realizzazione di un fascia boscata sul lato occidentale e su quello settentrionale di ampiezza non inferiore a 15 m da realizzare con specie autoctone;
- 3) dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, incentivando le pavimentazioni permeabili e semipermeabili con particolare riferimento alle aree di parcheggio;
- 4) individuare aree per la raccolta rifiuti;
- 5) per evitare il sovrasfruttamento idrico, il recupero di almeno una parte delle acque piovane provenienti dalle coperture degli edifici per il riutilizzo in usi compatibili e dev'essere valutata l'opportunità della raccolta, trattamento e riutilizzo delle acque provenienti dagli scarichi dei lavabo e delle docce;

Vista l'autorizzazione paesaggistica n° 9/2023 rilasciata in data 13/10/2023 con protocollo n° 17016 del Comune di Noceto al signor Peveri Roberto, relativa alle opere di urbanizzazione in questione;

Viste le integrazioni prodotte in data 07/11/2023 protocollo 18426 dall'ing. Paglia Stefano, con le quali oltre che a controdedurre alle osservazioni circa i pareri espressi dagli Enti sopra citati, si allegava la seguente ulteriore documentazione:

- bozza di convenzione novembre 2023
- NTUE novembre 2023,

Vista la nota pervenuta al protocollo n° 18483 del 08/11/2023 da parte del signor Marchinetti Davide proprietario di aree inserite nell'ambito in questione, con la quale lo stesso signor Marchinetti conferisce procura speciale al signor Peveri Roberto alla presentazione del PUA e alla sottoscrizione della relativa convenzione;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

Ritenuto che per quanto concerne il parere espresso dalla Provincia di Parma, di evidenziare quanto segue:

- mancato rispetto della impostazione generale di POC: la soluzione progettuale diverge rispetto alla scheda di POC in quanto la soluzione viabilistica prospettata in quest'ultima non ha trovato l'approvazione da parte del Consorzio della Bonifica Parmense data la presenza, in identica sede, di uno scatolare realizzato dal medesimo Consorzio come scolmatore del canal Grande. Detto impedimento ha obbligato ad una rivisitazione generale dell'impostazione del progetto, anche in considerazione di ulteriori vincoli dettati dal regolamento della Consorzio medesimo. In conseguenza di ciò, garantendo i dati numerici previsti dalla scheda di POC, si è optato per l'unica soluzione praticabile dal punto di vista urbanistico/distributivo analoga a quella prevista in POC;
- la modifica dell'impostazione distributiva dell'intervento sopra citata, unitamente alla valutazione relativa allo smaltimento (con laminazione) delle acque meteoriche, ha comportato il frazionamento dell'importante dotazione territoriale prevista dalla scheda di POC e in conseguenza di ciò, si è obbligatoriamente adattato il piano a quanto rimaneva di utilizzabile in termini di superficie fondiaria.
- i limiti di distanze imposte dal regolamento della Bonifica e la dismissione dell'allevamento di suini (richiamato nella Valsat quale genesi della prescrizione di realizzazione di area boscata sui lati ovest e nord del comparto) hanno comportato la possibilità di riduzione della dotazione arborea richiesta,

Ritenuto che quanto ora proposto, sia conforme a quanto stabilito dall'art. 6 delle NTA del POC comma 1 che prevede che *"gli interventi ricompresi posso proporre parziali perfezionamento alla localizzazione ed organizzazione degli spazi pubblici a condizione che:*

- *costituiscono perfezionamento migliorativo dello schema di assetto previsto dal POC;*
- *siano espressamente riferiti ad interventi in POC;*
- *confermino l'impostazione generale dell'assetto previsto dal POC"*

Ritenuto pertanto di poter approvare il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA NOC_R6 costituito dai seguenti elaborati nella loro ultima versione presentata:

0 Elenco elaborati

- 1 Planimetria e visure catastali, atto di proprietà Aprile 2023;
- 2 Scheda del vigente POC 2019-2020 Aprile 2023;
- 3 Scheda d'ambito e quadro economico Aprile 2023;
- 4-a Relazione tecnica generale Aprile 2023;
- 4-b Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie Novembre 2023;
- 5 Computo metrico estimativo Aprile 2023;
- 6 Relazione idraulica rete fognaria Aprile 2023;
- 7 Relazione paesaggistica Aprile 2023;
- Progetto illuminotecnico Aprile 2023;
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica Aprile 2023;
- Pareri Enti Aprile 2023;
- Bozza schema di convenzione Novembre 2023;
- Scheda dati Dicembre 2021;
- Relazione geologico-sismica Dicembre 2021;
- Valutazione di clima acustico Dicembre 2021;
- Valutazione rischio archeologico Dicembre 2021;
- Procura speciale Marchinetti Davide Aprile 2023;
- TAV.01 Planimetria di rilievo 1:500 Aprile 2023;
- TAV.02 Planimetria stato di fatto e documentazione fotografica 1:500 Aprile 2023;
- TAV.03 Verifica dei parametri urbanistici 1:250 Aprile 2023;
- TAV.04 Planimetria di progetto 1:250 Aprile 2023;
- TAV.05 Planimetria schemi lotti 1:250 Aprile 2023;
- TAV.06 Planimetria reti fognarie 1:500 Aprile 2023;
- TAV.07 Planimetria impianto di illuminazione pubblica 1:500 Aprile 2023;
- TAV.08 Planimetria reti energia elettrica 1:500 Aprile 2023;
- TAV.09 Planimetria rete telefonica e predisposizione fibre ottiche 1:500 Aprile 2023;
- TAV.10 Planimetria reti acqua e gas 1:500 Aprile 2023;
- TAV.11 Planimetria utenze 1:500 Aprile 2023;
- TAV.12 Planimetria aree verdi e impianto d'irrigazione 1:500 Aprile 2023;
- TAV.13 Cabina di trasformazione tipo Enel DG 2061 1:50 Aprile 2023;
- TAV.14 Sezioni stradali tipo e particolari recinzioni 1:25 Aprile 2023;
- TAV. 15 Schemi tipologici fabbricati 1:100 Agosto 2023



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- TAV, 16 Fotoinserimento Agosto 2023,

e che gli elaborati sono disponibili su supporto informatico riproducibile e non modificabile ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, sarà pubblicata, dopo la sua approvazione, sul sito web dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente;

Dato atto inoltre che il presente atto produce i seguenti effetti economico, finanziari e patrimoniali diritti od indiretti:

- patrimoniali: acquisizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tempistiche stabilite nella relativa convenzione urbanistica;
- economici: dal collaudo e presa in carico delle opere di urbanizzazione, competeranno al Comune di Noceto gli oneri derivanti dalla manutenzione delle aree; importi in entrata per monetizzazione delle aree di perequazione e dotazioni ecologiche territoriali secondo quanto stabilito nella convenzione urbanistica;

Dato atto inoltre che con successiva determinazione da redigere prima della stipula della convenzione urbanistica, si procederà alla determinazione ed impegno a bilancio delle somme che il proponente dovrà versare al Comune di Noceto per l'acquisizione delle aree di perequazione esterna come stabilito dalla deliberazione di Giunta Comunale n° 124 del 22/07/2021 e della somma di cui alle dotazioni ecologiche ed ambientale ai sensi dell'articolo 7 delle NTA del POC vigente;

Vista la Legge Regionale n° 24/2017 e s.m.i;

Constatato che l'approvazione del presente PUA è di competenza della Giunta comunale, così come previsto all'art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. 13/05/2011, n. 70, convertito in L. 12/07/2011, n. 106, in quanto trattasi di Piano Urbanistico Attuativo conforme alla pianificazione urbanistica;

Dato atto dell'urgenza di provvedere e ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000;

Visti i pareri, formulati ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. n. 267/2000, smi, di regolarità tecnica espresso del Responsabile del SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare per quanto esposto in premessa narrativa, il piano Urbanistico Attuativo NOC R6 presentato dal signor signor Peveri Roberto residente a Noceto (PR), in qualità di proprietario dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 41 mappali 786 e 785;

2) di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA Ambito R6 è costituito dai seguenti elaborati (nella ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio territorio edilizia ed ambiente):

0 Elenco elaborati

1 Planimetria e visure catastali, atto di proprietà Aprile 2023;

2 Scheda del vigente POC 2019-2020 Aprile 2023;

3 Scheda d'ambito e quadro economico Aprile 2023;

4-a Relazione tecnica generale Aprile 2023;

4-b Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie Novembre 2023;

5 Computo metrico estimativo Aprile 2023;

6 Relazione idraulica rete fognaria Aprile 2023;

7 Relazione paesaggistica Aprile 2023;

- Progetto illuminotecnico Aprile 2023;

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica Aprile 2023;

- Pareri Enti Aprile 2023;

- Bozza schema di convenzione Novembre 2023;

- Scheda dati Dicembre 2021;

- Relazione geologico-sismica Dicembre 2021;

- Valutazione di clima acustico Dicembre 2021;



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

- Valutazione rischio archeologico Dicembre 2021;
- Procura speciale Marchinetti Davide Novembre 2023;
- TAV.01 Planimetria di rilievo 1:500 Aprile 2023;
- TAV.02 Planimetria stato di fatto e documentazione fotografica 1:500 Aprile 2023;
- TAV.03 Verifica dei parametri urbanistici 1:250 Aprile 2023;
- TAV.04 Planimetria di progetto 1:250 Aprile 2023;
- TAV.05 Planimetria schemi lotti 1:250 Aprile 2023;
- TAV.06 Planimetria reti fognarie 1:500 Aprile 2023;
- TAV.07 Planimetria impianto di illuminazione pubblica 1:500 Aprile 2023;
- TAV.08 Planimetria reti energia elettrica 1:500 Aprile 2023;
- TAV.09 Planimetria rete telefonica e predisposizione fibre ottiche 1:500 Aprile 2023;
- TAV.10 Planimetria reti acqua e gas 1:500 Aprile 2023;
- TAV.11 Planimetria utenze 1:500 Aprile 2023;
- TAV.12 Planimetria aree verdi e impianto d'irrigazione 1:500 Aprile 2023;
- TAV.13 Cabina di trasformazione tipo Enel DG 2061 1:50 Aprile 2023;
- TAV.14 Sezioni stradali tipo e particolari recinzioni 1:25 Aprile 2023;
- TAV. 15 Schemi tipologici fabbricati 1:100 Agosto 2023
- TAV, 16 Fotoinserimento Agosto 2023,

3) che gli elaborati sono disponibili su supporto informatico riproducibile e non modificabile ai sensi dell'art. 39 del D.lgs 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai già menzionati elaborati, sarà pubblicata, dopo la sua approvazione, sul sito web dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente;

4) di dare atto che relativamente al PUA in questione non sono pervenute osservazioni da parte di privati;

5) di dare atto che in merito al PUA in questione sono pervenuti i pareri da parte di Arpa, Ausl Servizio Igiene Pubblica, Provincia di Parma e Consorzio della Bonifica sopra citati e agli atti dell'ufficio Patrimonio, Territorio Edilizia ed Ambiente e sopra richiamati;

6) che sono agli atti dell'ufficio Patrimonio, Territorio Edilizia ed Ambiente i pareri favorevoli al riguardo da parte della e-Distribuzione e dell'Ireti per gli allacci ai relativi sottoservizi;

7) che relativamente all'allaccio alla rete telefonica, prima del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione, il proponente dovrà conseguire la necessaria approvazione da parte della Telecom, secondo le procedure stabilite dalla stessa Telecom;

8) di dare atto che il rispetto dei sopra indicati pareri e delle prescrizioni contenute, sarà vincolante per il rilascio del successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ed i successivi relativi titoli edilizi;

9) costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, la convenzione urbanistica aggiornata e modificata dall'ufficio patrimonio edilizia territorio ed ambiente (allegata al presente atto), da sottoscrivere con i soggetti attuatori;

10) di prendere atto, infine che successivamente all'approvazione della presente deliberazione, ai sensi del vigente Statuto del Comune di Noceto, il Responsabile del Servizio Patrimonio, Edilizia Territorio ed Ambiente, ing. Sicilia Edoardo è incaricato alla stipula della convenzione con il signor Peveri Roberto o suoi aventi causa, conferendogli mandato per apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni che non alterino la sostanza dell'atto, e potrà in essere ogni successivo e conseguente atto derivante dall'approvazione del presente atto;

10-bis) di stabilire che preliminarmente alla sottoscrizione della convenzione il soggetto attuatore dovrà presentare relazione tecnica con evidenziate le motivazioni che hanno determinato la modifica alla viabilità interna al Comparto e in particolare uno studio dell'intersezione con Via Sadino in relazione alle norme stabilite dal Codice della Strada;

11) di sottolineare che la stipula della convenzione dovrà avvenire entro i tempi stabiliti dalla vigente normativa di settore (LR 24/2017 e s.m.i);



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

Tel. 0521 – 622 011 Fax. 0521 – 622 100

12) di procedere alla pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna, nonché sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio del Comune di Noceto, dell'avviso di approvazione del PUA, ai sensi della LR 20/2000;

13) di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo NOC R6 entra in vigore, ai sensi del comma 4 ter dell'art. 35 della LR 20/2000, dalla data di pubblicazione del Bollettino Ufficiale della Regione (BURERT), dell'avviso della sua pubblicazione;

E, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese:

14) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

=====

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

**II SINDACO
FECCI FABIO**

**II VICE SEGRETARIO - SEGRETARIO FF
MERCADANTI ALDO**



SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA PER AMBITO NOC_R6

Il giorno del mese di dell'anno in Parma

Tra

- il signor Peveri Roberto nato a a (PR) il giorno 20 luglio, ...

di seguito definiti come **concessionari/soggetti attuatori**;

e

- Sicilia Edoardo nato a Fidenza (PR) il giorno 20 luglio 1981, domiciliato per la carica in Noceto (PR), piazzale Adami n. 1, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Patrimonio Edilizia Territorio e Ambiente (tale nominato con decreto del Sindaco del Comune di Noceto in data, protocollo informatico n.....che, in copia conforme all'originale firmata digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera "B") in nome e per conto del - "COMUNE DI NOCETO", con sede in Noceto (PR), piazzale Adami n. 1, codice fiscale 00166930347 (in seguito denominato anche "Comune"); ai sensi del vigente statuto del predetto Comune e in virtù dei poteri conferitigli con deliberazioni

P R E M E S S O

1) Che il Signor Peveri Roberto (soggetto attuatore) è proprietario dei terreni in Comune di Noceto ricompresi o comunque interessati dal Piano Particolareggiato riguardante la presente convenzione ed in particolare dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Noceto al Foglio 41. Mappali 786 per complessivi mq 16.866;

Che il Sig. Marchinetti Davide è proprietario dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Noceto al Foglio 41 Mappali 787 per complessivi mq 244 ed interviene solo come proprietario di dette aree nominando procuratore speciale il sig. Peveri Roberto tramite atto di procura allegato.

2) Che i sopraindicati intervenuti proprietari dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e che il soggetto attuatore è in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione.

3) Che l'area risulta destinata dal Piano Strutturale Comunale vigente con la seguente sigla **AMBITO NOC R_6** a cui è abbinata la corrispondente scheda attuativa, e che detta area è ricompresa nel vigente Piano Operativo Comunale (periodo 2019-2020) a cui è abbinata la corrispondente scheda attuativa.

4) Che parte dell'area Ovest del compendio risulta compresa nella fascia di rispetto del Torrente Recchio di cui al D.lgs. 42/2004 art. 142 e che sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica od altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano di Lottizzazione o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

- 5) Che il Sig. Peveri Roberto in qualità di soggetto esecutore ha presentato in data 30/12/2021 prot. n. 21900 al Comune di Noceto la richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto redatto dal Dott.Ing. Stefano Paglia iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Parma al n. 1118.
- 6) che in data 25/05/2023 (protocolli n° 8903—8904- 8906 -8907) lo stesso ing. Stefano Paglia ha presentato nuovamente il piano in questione integrato ed aggiornato;
- 7) che successivamente lo stesso ing. Paglia Stefano ha presentato integrazioni al piano in questione;
- 8) Che la “Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio” nella seduta n° 7 /2023 del 06/09/2023 ha dato parere favorevole al progetto di Piano Particolareggiato in parola.
- 9) Che in forza dei disposti dell'art. 8 della Legge Urbanistica n. 765 del 6/8/67 modificata ed integrata e dall'art. 25 L.R. 47/78 modificata, la concessione ad urbanizzare è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra il Comune ed il soggetto esecutore.

VISTI

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- la legge 6 agosto 1967, n. 765 e la Circolare per l'applicazione della medesima n. 3210 del 28 ottobre 1967;
- i decreti interministeriali 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 - conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, con particolare riferimento all'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n.20;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37;
- il decreto legislativo gennaio 2004, n. 42;
- il decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
- la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- il decreto legislativo 36/2023;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n.24 ed in particolare gli artt. 2 e 4;
- lo Statuto vigente del Comune di Noceto;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46/2019 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Atto di recepimento della D.A.L. n.186/2018 della Regione Emilia-Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione”;
- la deliberazione di Giunta Comunale n° 124 del 22/07/2021 relativa al valore delle aree di perequazione;
- che, in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20.05.2011, rinnovato ed integrato in data 1 luglio 2016, tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Noceto denominato “Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel Settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma”, stabilisce che venga prodotta al Comune di Noceto la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- l'art. 2 comma 2 lettera b della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 che impone alle amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio di acquisire, per i soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia.
- la deliberazione di Giunta Comunale n° ,,,, con la quale è stato approvato il PUA in questione
.....

Che il progetto di Piano Particolareggiato è costituito, oltre che dalla delibera di approvazione contenente eventuali prescrizioni, dagli elaborati depositati in Comune presso l'U.T.C. nella loro versione finale (ultima data di presentazione al Comune di Noceto), che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successivamente varianti approvate dall'organo competente anche quando non venga variata la presente convenzione nel caso non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

- 0_Elenco elaborati
- 1_Planimetria e visure catastali, atto di proprietà
- 2_Scheda del vigente POC 2019-2020
- 3_Scheda d'Ambito e quadro economico
- 4-a_Relazione tecnica generale
- 4-b_Norme Tecniche Urbanistiche ed Edilizie
- 5_Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione
- 6_Relazione idraulica rete fognaria
- 7_Relazione paesaggistica
- Progetto illuminotecnico
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica
- Pareri Enti
- Bozza schema di convenzione
- Scheda dati
- Relazione geologico-sismica
- Valutazione clima acustico
- Valutazione rischio archeologico
- Procura speciale con cui il Sig. Marchinetti Davide nomina procuratore speciale il, Sig. Peveri Roberto
- Tav 01 Planimetria di rilievo 1:500
- Tav 02 Planimetria stato di fatto e documentazione fotografica 1:500
- Tav 03 Verifica dei parametri urbanistici 1:250
- Tav 04 Planimetria di progetto 1:250
- Tav 05 Planimetria schema lotti 1:250
- Tav 06 Planimetria reti fognarie 1:500
- Tav 07 Planimetria impianto di illuminazione pubblica 1:500
- Tav 08 Planimetria reti energia elettrica 1:500
- Tav 09 Planimetria rete telefonica e predisposizione fibre ottiche 1:500
- Tav 10 Planimetria reti acqua e gas 1:500
- Tav 11 Planimetria utenze 1:500
- Tav 12 Planimetria aree verdi e impianto d'irrigazione 1:500
- Tav 13 Cabina di trasformazione tipo Enel DG 2061 1:50
- Tav 14 Sezioni stradali tipo e particolari recinzioni 1:25
- Tav 15 Schemi Tipologici Fabbricati
- Tav 16 Fotoinserimento

Tutto ciò premesso è dato come parte integrante degli atti in formazione, si conviene e si stipula:

Art. 1 – Individuazione Soggetto Attuatore/Concessionario
--

1) Per “soggetto Attuatore” e “Concessionario deve intendersi esclusivamente il sig. Peveri Roberto e suoi aventi causa:

2) il sig. Marchinetti Davide è espressamente esonerato e manlevato da qualsiasi obbligo e/o onere che possa trovare fonte oggi e/o in futuro dalla presente Convenzione e sue eventuali modifiche e/o integrazioni e più in generale da qualsiasi obbligo e/o onere collegato, connesso e discendente dalla scheda NOC_R6 Sub-Ambito A del POC del Comune di Noceto.

Art. 1 bis – Oggetto dell'intervento

1) L'area interessata dall'intervento risulta destinata dal Piano Strutturale Comunale a Zona Residenziale con sigla Ambito NOC _R6 Sub_Ambito A, regolamentata dalle Norme del PSC (PSC_N) e POC (POC_N) integrate dalle norme di compendio al piano, ed è costituita da un unico comparto, già individuata dallo strumento stesso secondo un'estensione territoriale complessiva di mq 17.110 come risulta da progetto depositato in Comune di Noceto ed approvato.

2) Il progetto prevede le seguenti aree:

A - AREA di INTERVENTO superficie complessiva mq 17.907
(totalità delle aree interessate e coinvolte dal Piano)
così articolata:

A1 Area territoriale con sigla AMBITO NOC R_6 Sub-Ambito A mq 17.110

A2 - Area extra territoriale
di **Perequazione** aggregata al Comparto (mappale 785): mq 495

A3 - Area extra territoriale di proprietà del Comune
da destinarsi a pista ciclabile lungo Via Sadino: mq 258

B - AREA di PUA mq 17.907
così articolata:

B1 Area fondiaria mq 8.855

B2 Area a verde privato mq 244
(mappale 787)

B3 Area per strade, marciapiedi o altra viabilità pubblica mq 3.242
(da cedere al Comune)

B4 Area per parcheggi pubblici mq 403
(da cedere al Comune)

B5 Area di urbanizzazione primaria/secondaria mq 4.350
sistemata a verde (da cedere al Comune)

B6 Area di Perequazione mq 495
esterne al Comparto destinate a viabilità, ciclabile e verde
(da cedere al Comune)

B7 - Area per viabilità pubblica di proprietà del Comune
da destinarsi a pista ciclabile lungo Via Sadino: mq 258

C - AREA di Perequazione mq 2.463
(da monetizzare)

Il progetto di PUA prevede la realizzazione massima di mq 2486 di SLU con destinazione d'uso residenza ed usi ad essa compatibili di tipo ricettivo e terziario .

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 83, computati in base al parametro di 1 abitante ogni 30 mq di SLU.

Eventuali varianti, a tali interventi potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, purché non in contrasto con le previsioni di PUA, senza necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente Convenzione.

Eventuali varianti non essenziali ai Permessi di Costruire per le opere di urbanizzazione potranno essere attuate anche tramite presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività previa acquisizione degli eventuali pareri necessari.

Art. 2– Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e presa in carico

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Noceto le aree interne al comparto per opere di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere del precedente art.1 B3-B4 -B5- B6 per un ammontare complessivo minimo di mq 8490, così come evidenziato nell'elaborato di PUA Tav. n° 03

Verifica Parametri urbanistici

Le aree di cui sopra dentro il comparto

- saranno trasferite gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire o in contemporanea all'atto notarile della convenzione relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previo picchettamento delle stesse e successivo frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale (parcheggio, verde, viabilità ecc.), resteranno in piena disponibilità ai Soggetti Attuatori, senza alcun onere aggiuntivo a carico, per la realizzazione delle opere del PUA , come meglio specificato nel successivo art. 4;

- saranno cedute libere sia da vincoli pregiudizievoli (da Tribunale o conservatoria) sia da diritti reali o personali;

-verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile o demanio comunale;

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non è possibile rimuovere (p. es.: servitù elettrodotto, servitù relative a sotto servizi, scolmatore del Cnal Grande, servitù di passaggio, ecc.),gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Restano comunque a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa l'onere di provvedere alla manutenzione (ordinaria, straordinaria e quant'altro) sulle medesime solo fino all'accollo a favore del Comune di Noceto che all'Atto notarile, tramite le società esercenti i pubblici servizi, ne prenderà immediatamente a carico l'onere di manutenzione ordinaria, straordinaria e quant'altro necessario per mantenere l'efficienza del servizio.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, ovvero ricorra la necessità di apportare modeste modifiche alla suddivisione tra aree pubbliche e private senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale modifica/variante.

Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

-le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;

-nessun conguaglio sarà dovuto;

tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sugli attuatori;

-le aree a destinazione privata possono anche essere interessate dalle reti di servizio e/o impianti tecnologici medesimi su indicazione degli Enti preposti.

Art. 3 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e delle reti private

Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione di cui al Piano Particolareggiato dovrà essere successivamente oggetto di migliore definizione attraverso l'approntamento del "progetto delle opere di urbanizzazione", questo necessario per il rilascio del relativo Permesso di Costruire, così come previsto dall'art. 1 della legge n. 10 del 29.01.1977 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Al Comune dovrà essere presentata quindi tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire e quanto previsto dalla presente convenzione. Gli elaborati progettuali dovranno essere presentati anche in formato digitale, nel formato necessario per la rendicontazione alla Regione Emilia Romagna per il monitoraggio, nei termini e secondo quanto stabilito dalla DGR 376 del 19/03/2018;

Nella fase di approvazione del suddetto progetto, l'Amministrazione ha facoltà di proporre suggerimenti di variante e questo da parte degli uffici e della "Commissione per la qualità Architettonica e del Paesaggio", di richiedere integrazioni o migliorie, sia sotto l'aspetto funzionale, sia sotto l'aspetto qualitativo estetico senza che la ditta appaltante possa vantare indennizzi o compensi di sorta.

Anche in fase successiva al rilascio della Permesso a Costruire potranno essere richieste varianti o perfezionamenti del progetto in relazione soprattutto ai dispositivi di legge o a sopravvenute esigenze tecniche o migliorie necessarie per garantire livelli prestazionali necessari e opportuni di intesa fra il soggetto Attuatore e gli U.T.C.

Tutte le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto il controllo di un tecnico "Direttore dei Lavori" abilitato per legge ed incaricato dal soggetto esecutore il cui nominativo dovrà pervenire per iscritto prima dell'inizio dei lavori.

Le opere da realizzare nel sottosuolo, saranno eseguite con le modalità previste dalle "Direttive per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartite dal Ministero dei lavori Pubblici il 3.3.99 (Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11.03.99) ed altresì secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti quali eDISTRIBUZIONE, TELECOM, IRETI i quali potranno richiedere nell'ambito della vigente normativa, nonché della normativa che sarà in vigore al momento dell'esecuzione

Per ogni servizio tecnologico verranno comunque realizzati almeno un allacciamento predisposto per dell'opera tutte le varianti che riterranno opportune per la migliore funzionalità e sicurezza delle opere medesime.ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali ed alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione, così come previsto schematicamente dagli elaborati grafici e descrittivi facenti parte del progetto di Piano Particolareggiato presentato ed approvato citati in premessa:

- a) le strade di lottizzazione di uso pubblico e la pista ciclabile da cedere al Comune di Noceto.
- b) gli spazi di parcheggio di uso pubblico da cedere al Comune di Noceto
- c) la rete delle fognature bianche e nere secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore
- d) la rete di distribuzione idrica secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore

- e) la rete di distribuzione del gas secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore
- f) la rete di distribuzione energia elettrica secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore
- g) l'impianto di pubblica illuminazione secondo il progetto approvato allegato al PUA
- h) la rete di distribuzione dei cavi telefonici secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore
- i) l'allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali
- l) la sistemazione con livellamento, preparazione, semina e piantumazione (del tipo e nel numero indicato nel progetto approvato) di tutte le aree (non destinate a strade e parcheggi e simili) cedute al Comune per l'uso pubblico
- m) la segnaletica stradale orizzontale e verticale come da separato progetto allegato al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione
- n) tutti gli allacci delle reti tecnologiche alle reti esistenti anche se fuori comparto ed ogni tipo di raccordo con le urbanizzazioni esistenti
- o) tutte le opere comunque necessarie per realizzare perfettamente funzionante il comparto con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancorché non specificate, con la sola condizione che siano opportune e/o necessarie per la funzionalità del comparto;
- p) il collegamento/raccordo con la pista ciclopeditonale nella zona sud ovest di competenza dell'ambito NOC R13;
- q) tutte le opere prescritte nelle schede di comparto di PSC e di POC.

Per quanto riguarda la realizzazione del verde di mitigazione e la messa a dimora delle siepi/alberature previsto all'interno dei lotti prospicienti ai margini sud, dell'ambito, la ditta si impegna a trascrivere negli atti di vendita l'obbligo di realizzazione degli stessi ed il loro mantenimento nel tempo.

Qualora dopo il terzo anno dal collaudo finale delle opere di urbanizzazione, i lotti saranno ancora di proprietà dei soggetti attuatori, gli stessi dovranno comunque mettere a dimora le alberature, nel periodo idoneo alla piantumazione, e a provvedere alla loro manutenzione.

I concessionari si obbligano a realizzare a proprie cura e spese il tappetino di usura su tutto il manto stradale oggetto della realizzazione dei sottoservizi in questione posti su area pubblica.

In particolare, le opere di urbanizzazione saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, per quanto riguarda la tipologia e la dotazione minima da prevedere, dovranno corrispondere a quanto indicato negli elaborati di PUA e dovranno risultare conformi a quanto prescritto dalle normative e dal RUE vigente se non in contrasto con le NTA.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel vigente elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza, è stimato in € 912.532,65, derivanti dalla somma delle opere di urbanizzazione di cui al preventivo di spesa (euro 829.575,14) oltre ai costi per la sicurezza e l'IVA per lavori pari al 10%. A tale costo va aggiunta la spesa per il collaudatore e le spese tecniche (euro 17.467,35) e viene garantito dalle polizze di cui all'art.12.

Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune di Noceto a farsi carico degli eventuali maggiori costi, che dovessero sopravvenire in fase di titolo edilizio in fase esecutiva e/o durante i lavori.

L'avvenuto collaudo parziale e/o provvisorio delle opere di urbanizzazione o di stralcio funzionale delle medesime costituisce condizione necessaria alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati previsti dal PUA, secondo quanto disciplinato ai successivi artt. 5 e 6.

Si stabilisce inoltre che nel caso in cui, in fase di realizzazione delle opere o parte di esse di cui al presente articolo, si rendesse necessario interessare anche ulteriori aree di proprietà di soggetti terzi, il concessionario si dovrà far carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree ottemperando alle eventuali ed ulteriori direttive impartite dai competenti Settori comunali, fornendo al Comune di Noceto tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata cessione e/o realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento precedentemente citate, per motivazioni di pubblico interesse o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

In caso di rifiuto da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia disciplinata all'art.12. L'Amministrazione provvederà pertanto a richiedere l'escussione della quota parte necessaria per la realizzazione delle infrastrutture da anticipare qualora entro 60 giorni dalla formale richiesta al soggetto attuatore non pervenisse assenso.

Il Comune, per propria necessità o su richiesta dei soggetti attuatori, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previo collaudo provvisorio delle opere stesse o dello stralcio funzionale come disciplinato al successivo art. 5; in tal caso verranno rilasciate, in proporzione, le garanzie prestate, fermo restando quanto disciplinato in merito alle opere a

Art. 3bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal PUA di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto strettamente connesse alle opere interne, ed in particolare i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere a seguito elencate:

1. pista ciclabile lungo Via Sadino
2. verde
3. cabina Enel

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, anche il conseguimento del parere dell'ufficio viabilità al momento dell'esecuzione delle opere su Via Sadino, oltre che delle necessarie ordinanze viabilistiche.

Inoltre preventivamente alla realizzazione degli impatti sulle reti, sia Verso Via Sadino, che verso Via Della Costituzione, dovrà essere richiesto all'ufficio viabilità l'emissione delle relative ordinanze, oltre che delle necessarie autorizzazioni.

Art. 3 ter – Adempimenti in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria

Le opere descritte al precedente punto 1) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione e rientranti nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 16, comma 7, del DPR 380/2001, sono di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.; la loro esecuzione diretta è a carico del Soggetto attuatore ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 3. quater - Obbligazioni derivanti dalla “Perequazione Urbanistica” ai sensi dell’Art. 13 del PSC vigente e obbligazioni derivanti dal contributo alle dotazioni ecologiche - ambientali
--

Il soggetto attuatore si impegna, ai fini dell’attuazione dell’intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall’Art. 13 del PSC vigente in ambito di “Perequazione Urbanistica “e della delibera di Giunta comunale n. 124 del 22/07/2021 con la quale è stato definito il Valore delle succitate aree, a versare, al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, l’importo pari a € 29.556,00 corrispondente al valore €/mq (12,00) previsto nella delibera di Giunta comunale n. 124 del 22/07/2021 moltiplicato per la Su complessiva prevista in Perequazione (mq 2.463). A tale somma andrà aggiunto il 3% per gli oneri fiscali oltre alle spese tecniche e notarili per un totale di 33.000,00.

Art. 4 Temporanea consegna delle aree per opere di urbanizzazione
--

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 3 e 3 bis, all’interno del medesimo atto di acquisizione, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente consegnate senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo provvisorio (come specificato al successivo art. 5), il quale, ai sensi dell’art. 116 comma 2 del D.lgs. n. 36/2023, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

L’accertamento finale delle opere eseguite e l’emissione, con esito positivo, del conseguente collaudo provvisorio comporta l’automatica estinzione della “temporanea consegna”.

Per tutto il periodo di “temporanea consegna” e al fine di un utilizzo pubblico delle aree per comprovata pubblica necessità, nel rispetto delle norme sulla sicurezza, il Comune si riserva la facoltà di sospendere tale “temporanea consegna” per limitati periodi di tempo e anche soltanto per parte delle aree, con l’avvertenza che, se tale sospensione arrecasse documentabili ritardi all’esecuzione delle opere, si procederà a uguale proroga della naturale scadenza del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione.

Si specifica che, fino alla ripresa in carico delle aree per opere di urbanizzazione da parte dell’A.C., con la presente Convenzione il soggetto attuatore si obbliga a custodire l’area in oggetto con diligenza, come previsto dagli artt. 1176 e 2051 del Codice Civile, esonerando l’Amministrazione Comunale da qualunque onere e obbligo (p. es. la custodia), così come da qualunque responsabilità in ordine a danni che venissero arrecati a persone e/o cose che, direttamente o indirettamente e per qualunque motivo, sia riconducibile all’uso e alla custodia delle aree e/o delle opere da eseguirsi.

Art. 5 – Controllo in corso d’opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante collaudo tecnico-amministrativo e funzionale in corso d’opera da parte di un tecnico abilitato, iscritto ad ordine professionale, individuato dall’Amministrazione Comunale, d’intesa con il soggetto attuatore, che ne assumerà gli oneri.

Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore nominato direttamente entro 30 giorni dalla emissione delle fatture proforma facenti capo alla parcella pattuita, ovvero a procedere alla liquidazione direttamente al professionista incaricato.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente per il tramite del collaudatore incaricato.

Il collaudatore, nel certificato di collaudo parziale o finale, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità ai progetti esecutivi del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti, se non in contrasto agli elaborati e alle NTA del PUA, per ogni tipologia di opera ed impianto.
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili forniti dalla Direzione Lavori, sia in linea con i costi presunti previsti nel progetto delle singole opere che comunque potranno essere aggiornati a meno di varianti quali-quantitative o per errori riscontrati nel CME, anche ai fini dello scomputo dei relativi oneri tabellari.

Il concessionario si impegna:

- a garantire che il collaudatore possa effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione;
- a dare comunicazione, con un anticipo di almeno 30 giorni dalla fine dei lavori interessati alla specifica visita parziale di collaudo, al competente Settore del Comune di Noceto cui è data facoltà di intervenire ed esprimere eventuali valutazioni, riserve e richieste di opere integrative al fine di rendere le opere stesse conformi ai requisiti prestazionali precedentemente definiti dal Comune stesso con il Soggetto Attuatore.

A lavori ultimati saranno forniti dal soggetto attuatore, sia in formato cartaceo che su supporto informatico, gli elaborati del “come costruito” derivanti da specifico rilievo planoaltimetrico geo referenziato, completi della planimetria e dei profili longitudinali di tutti i sotto servizi, dell'impianto di illuminazione, delle opere a verde, degli arredi, completi delle schede di rilevazione forniti dal Settore comunale competente, nonché la documentazione fotografica eseguita in corso d'opera delle opere realizzate.

Il certificato di collaudo provvisorio dovrà essere emesso da parte del collaudatore entro 3 mesi dalla comunicazione dei concessionari, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli artt. 3 e 3 bis.

Al fine di accertare il soddisfacente funzionamento delle opere realizzate, il concessionario è tenuto alla garanzia per le difformità ed i vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere per le opere a verde di cui all'art. 9) decorrenti dall'avvenuto deposito fine lavori.

Il concessionario è tenuto a comunicare al competente Settore del Comune di Noceto la data di inizio e di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

L'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione o dello stralcio funzionale e la conseguente emissione del relativo Certificato di collaudo provvisorio del collaudatore, da rilasciare entro 3 mesi dalla fine lavori, fermo restando quanto disciplinato al precedente art. 5, costituisce/constituiscono condizione vincolante per:

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati (in caso di più stralci: insistenti sui lotti compresi nel singolo stralcio);
- l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 12.

I concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

Successivamente all'emissione del certificato di collaudo provvisorio, le opere di urbanizzazione saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente Convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ad esclusione di quanto previsto al successivo art. 9.

Restano comunque in capo al concessionario gli oneri connessi all'accertamento di piena e corretta funzionalità delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo, il quale non potrà essere emanato prima di 24 mesi (36 per le opere a verde di cui all'art. 9) dall'emissione della fine lavori. Si specifica che il collaudo definitivo potrà essere tacitamente approvato.

Sono a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, gli oneri di ripristino delle opere pubbliche conseguenti ad eventuali danni, deterioramenti e manomissioni dovuti ai lavori di costruzione degli edifici previsti nei singoli lotti. Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere di urbanizzazione ultimate, anche se già collaudate, nella eventualità che le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei lotti privati ovvero della restante parte del comparto.

Il Comune, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 12.

Sono inoltre a carico dei concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico, nonché al rilascio delle relative certificazioni;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione;

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. 17.467,35 e vengono garantiti come specificato al successivo art. 12.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni attuative degli strumenti urbanistici introdotte dalla L.R. 24/2017 (art. 4 comma 5), l'attivazione degli interventi previsti dal PUA dovrà avvenire nei termini stabiliti al successivo art. 11.

Ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) in merito all'acquisizione dell'informazione antimafia, la presente Convenzione è stipulata sotto condizione risolutiva pertanto quando venga accertata la sussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa successivamente alla stipula del presente atto, l'Amministrazione

Comunale recede dalla Convenzione senza che nulla sia dovuto per le spese eventualmente già sostenute dai soggetti attuatori.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 2;
- all'eventuale integrazione/sostituzione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art 12;
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Prima del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, la ditta lottizzante o suoi aventi causa dovranno, eventualmente anche per il singolo stralcio funzionale se preventivamente concordato con il Comune di Noceto:

- Eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di parcheggio e delle restanti aree pubbliche con l'apposizione di picchetti inamovibili. Per ogni picchetto dovrà essere redatto una monografia quotata riferita a caposaldi esistenti opportunamente documentati e fotografati, tale da rendere, a fronte di eventuali manomissioni, facilmente ricostruibile il loro posizionamento.
- Eseguire la costruzione di tutte le massicciate stradali (parcheggi compresi) fino al suo intasamento superficiale (finalizzata alla transitabilità della strada) ed i corrispondenti eventuali muretti interrati per il contenimento (relativi ai lotti e simili), tutti gli impianti principali (reti dorsali ossia con la eventuale sola esclusione degli allacci ai lotti) dell'acqua-gas -fognatura-energia elettrica- telefono - pubblica illuminazione, cavidotto libero, nelle sedi pubbliche, anche eventualmente limitatamente ad ogni singolo stralcio funzionale solo se previsto e se precedentemente concordato. Le reti di cui sopra dovranno essere funzionalmente collegate alla rete / collettore generale.
- Il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione dovrà inoltrare al Comune di Noceto una dichiarazione sostitutiva d'atto notorio o autocertificazione rilasciata nei termini di legge con la quale dichiara ed assevera che i soggetti attuatori hanno realizzato le opere suddette secondo le quantità di cui al precedente comma e le modalità delle norme tecniche già richiamate nella precedente convenzione.
- Il collaudatore o l'ufficio tecnico del Comune verificherà lo stato esistente, la rispondenza delle dichiarazioni ed il rispetto del presente articolo e rilascerà pari attestazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 4 a mero titolo esemplificativo, potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati oppure SCIA separate, qualora ricorra il caso, per i singoli edifici.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici a condizione che sia stato emesso il certificato di collaudo provvisorio delle opere di cui ai precedenti art 5 o dello stralcio funzionale parziale.

7 – ONERI DOVUTI

7.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUA a fronte dello scomputo parziale o totale del contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 , fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

7.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Opere + oneri per la sicurezza) è pari a 829.574,15 Euro.

Ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n.186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di Euro 387.616,00 (€/mq 156,00 x SU mq 2486 Tale importo è suddiviso per ciascun lotto di intervento previsto dal PUA in proporzione alla capacità edificatoria attribuita ad ognuno di essi, come indicato nella tabella seguente:

Numero/nome lotto	SU mq.	Euro
1	250.00	39.000,00
2	250,00	39.000,00
3	250,00	39.000,00
4	236,00	36.816,00
5	250,00	39.000,00
6	250,00	39.000,00
7	250,00	39.000,00
8	250,00	39.000,00
9	250,00	39.000,00
10	250,00	39.000,00

Al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria realizzate si procederà all'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base della specifica rendicontazione, le cui modalità sono stabilite nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019 che ha recepito la Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018, che il soggetto attuatore dichiara di ben conoscere e si obbliga a rispettare integralmente.

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a congruaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore.

I rapporti di congruaglio avverranno unicamente tra il Comune ed il soggetto attuatore firmatario della presente, o suo diretto avente causa, senza interessare gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili intestatari dei titoli abilitativi edilizi.

6.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili, indicati nella tabella del precedente articolo 4.2, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio/presentazione degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, sono tenuti a versare

la differenza risultante al rilascio/presentazione dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio/presentazione dei titoli stessi.

Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella di cui al precedente art. 6.2

6.4 QUOTA DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Per quanto attiene la quota del costo di costruzione (QCC), questa verrà corrisposta integralmente, in relazione ai titoli abilitativi alla costruzione, ai sensi del punto 5 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019, di recepimento della stessa

6.5 CONTRIBUTO PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Ai sensi dell'art. 7 delle NTA del POC, contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € 12.430,00 (€ dodicimilaquattrocentotrenta/00) a titolo di per dotazioni ecologiche e ambientali (euro 5.00/mq di SU)

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne il sistema complessivo delle sedi viarie veicolari pubbliche, l'articolazione generale dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici come da NTA.

Le eventuali modifiche sostanziali dell'impianto urbanistico sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Per tutto quanto qui non specificato si deve intendere integralmente richiamato quanto disciplinato dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PUA, alle quali si rimanda, ed in particolare a quanto stabilito all'Art.2 delle NTA.

Art. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

I concessionari ed i loro aventi causa si obbligano alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo provvisorio, affinché ne possa essere verificato il corretto attecchimento.

Il decoro e la manutenzione delle aree dovrà avere il livello qualitativo uguale a quello in essere nelle aree urbanizzate esistenti limitrofe al comparto e gestite dal Comune di Noceto. Al riguardo a titolo esemplificativo (non esaustivo) il concessionario si impegna a garantire la pulizie e la raccolta dei rifiuti presenti sulle aree pubbliche, oltre che al taglio erba sulle aree verdi (con frequenza minima mensile), la regolare accensione e spegnimento della pubblica illuminazione.

Art. 10– Termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione

Entro 180 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione il soggetto attuatore si impegna a presentare per l'approvazione il progetto delle opere di urbanizzazione completo di ogni documento ed allegato necessario per la sua approvazione.

Entro 1 anno dal rilascio della Permesso di Costruire il soggetto attuatore si impegna a dare inizio ai lavori delle opere di urbanizzazione.

Entro il termine di validità del Permesso di Costruire il soggetto attuatore si impegna ad ultimare le opere di urbanizzazione con eccezione per il tappetino d'usura della viabilità.

Art. 11 – Termini per l'attuazione del PUA

Il PUA ha validità di 10 anni dalla stipula della convenzione.

Allo scopo di assicurare l'avvio dell'attuazione degli interventi previsti dal PUA, in coerenza con quanto stabilito al comma 5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017 la presentazione dei relativi titoli abilitativi dovrà avvenire perentoriamente:

- il PDC delle opere di urbanizzazione entro mesi 6 dalla firma della Convenzione, pena la decadenza dell'efficacia del PUA e della presente Convenzione;
- i PDC dei singoli lotti entro 120 mesi dalla firma della convenzione;

Nel caso in cui i suddetti termini non vengano rispettati, le previsioni di PUA divengono inefficaci.

Art. 12– Garanzie

I concessionari/soggetti attuatori:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 3 e 3bis;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 6.

documentano, all'atto della stipula della presente Convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Noceto, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione pubbliche interne al comparto nonché di quelle fuori comparto come preventivamente quantificato nelle schede di PCC, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali;
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5.

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in € (930.000,00).

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi e devono essere valide ed operanti fino al completo assolvimento degli obblighi assunti, con estinzione o riduzione previa espressa dichiarazione liberatoria (o restituzione del documento originale) da parte del beneficiario, prevedendo che il mancato pagamento di supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto al beneficiario.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta entro quindici giorni a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione come sopra specificato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della Convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Su detta garanzia, l'Amministrazione Comunale avrà quindi diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo esemplificativo:

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3) e 3bis) in caso di mancata realizzazione in tutto in parte da parte del soggetto attuatore;
- per le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente Convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
- per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle opere di urbanizzazione previste agli artt. 3) e 3bis), e per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte;
- per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo provvisorio (36 mesi per le opere a verde);
- per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere verificatisi nel corso dei lavori o nel periodo di manutenzione e conservazione come specificato al precedente art.9 e per le sanzioni e penali di cui al successivo art.13.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle stesse rispetto ai preventivi di massima del PUA, o, qualora l'Amministrazione comunale ne ravveda gli estremi, nel caso di proroghe del titolo edilizio.

La polizza fideiussoria dovrà obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente o su richiesta del soggetto attuatore.

E' facoltà del Comune di Noceto di procedere a riduzione dell'entità della medesima dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dell'emissione del collaudo provvisorio per stralci funzionali. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui agli artt. 3 e 3bis, di assicurare il ripristino degli eventuali danni ed a garanzia del corretto attecchimento delle opere a verde e della funzionalità degli impianti di irrigazione verde, all'atto dell'emissione del collaudo provvisorio, il soggetto attuatore dovrà mantenere attiva una polizza fideiussoria di valore:

- non inferiore al 20% del valore delle opere di urbanizzazione, per un periodo di 24 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale;
- pari al 100% del valore delle opere a verde, per un periodo di 36 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

La presenza di tali polizze è condizione necessaria per l'emissione del collaudo. Dopo tali termini le fidejussioni potranno essere svincolate integralmente.

Art. 12-Vizi e danneggiamenti delle opere di urbanizzazione

1- Il collaudo delle opere non solleva il soggetto esecutore o i suoi aventi causa, solidali nei confronti del Comune di Noceto con l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione, dalla responsabilità per il riscontro dei vizi compresi quelli "occulti" che venissero a manifestarsi anche successivamente al collaudo e quanto sopra ai sensi ed agli effetti cui è parola negli artt. 1667 e 1669 del Codice Civile.

2- Per quanto sopra, così come previsto, il Comune potrà, anche dopo il collaudo, esigere da parte del soggetto esecutore e dai soggetti sopra indicati o aventi causa, tutti obbligati in solido, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 1667 e 1669 del Codice Civile, l'eliminazione dei vizi riscontrati.

- 3- Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il Comune si sostituirà alla parte inadempiente, con il diritto di rivalsa ai sensi del R.D. 14.04.1910 N. 639.
- 4- A tale scopo detti oneri, obblighi e condizioni dovranno trovare collocazione negli atti stipulati tra la stazione appaltante (soggetto esecutore) e l'appaltatore delle opere; nonché negli atti di trasferimento delle singole proprietà o diritti ceduti dal soggetto esecutore ai propri aventi causa.
- 5- Il soggetto attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica delle confinanze e delle consistenze delle aree da cedere al Comune (ovvero «o da asservire all'uso pubblico»), qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili nonché quanto dovuto a qualsiasi titolo anche di indennizzo ai proprietari delle aree oggetto di rettifica .
- 6- Allo stesso modo, in sede di collaudo o comunque nei dieci anni successivi al medesimo, sia accertato che le aree cedute o da cedere al Comune, o asservite o da asservire all'uso pubblico, siano accertate in misura inferiore a quella prevista dalla presente convenzione, il soggetto esecutore o i suoi aventi causa sono obbligati in solido al reperimento delle aree mancanti. Il Comune, con adeguata motivazione, può disporre che in luogo del reperimento delle aree mancanti o delle quali non sia possibile l'utilizzazione, i recuperanti procedano alla loro monetizzazione al prezzo di mercato fermo restando ogni risarcimento del danno.
- 7- I titolari dei Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti nei lotti del Piano Particolareggiato sono tenuti a prestare idonee garanzie a favore del Comune di Noceto (depositi cauzionali o fideiussioni) per garantire il risarcimento dei possibili danni che, per qualsiasi ragione (esempio connessi con l'edificazione del lotto), venissero arrecati alle opere di urbanizzazione cedute o in cessione al Comune di Noceto.
- 8- Gli Importi delle garanzie, in ragione del possibile danno arrecabile e ad insicabile giudizio dell'UTC, saranno definite in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire o, qualora il collaudo delle opere avvenga a Permesso già rilasciato, in sede di determina del responsabile dell'ufficio edilizia o urbanistica.
- 9- I titolari dei Permessi di Costruire relativi agli interventi previsti nei lotti del Piano Particolareggiato sono tenuti a convenire, su richiesta dei responsabili comunali, al sopralluogo volto a determinare in contraddittorio lo stato dei luoghi ed a cui si farà riferimento per eventuali contestazioni dei danni. In assenza verrà redatto d'ufficio un verbale con documentazione comunicata agli interessati.
- 10- Qualora il titolare del Permesso di Costruire non presti le garanzie fideiussorie nei termini di cui ai precedenti commi, il Comune potrà sospendere il Permesso di Costruire sino a presentazione della polizza fideiussoria e senza che questi possano avanzare richieste di danno o indennizzo mantenendo sollevato il Comune per qualsiasi danno eventualmente arrecato a terzi.
- 11- Qualora i lavori relativi agli interventi previsti dai permessi di costruire nei lotti del Piano Particolareggiato siano ultimati prima del citato collaudo delle opere di urbanizzazione , non si darà luogo a richiesta di fideiussione a garanzia del Comune di Noceto.

Art. 13– Sanzioni e penali

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal titolo edilizio o non corretta esecuzione delle opere. In tal caso, qualora i soggetti attuatori risultino inottemperanti alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle opere, la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo:
 - delle opere non realizzate o non collaudabili e degli eventuali ripristini, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna;
 - delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;

- dell’IVA di legge;
- della manutenzione triennale degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell’impianto di irrigazione di cui all’art. 9, calcolate moltiplicando la superficie a verde per 1,35 €/mq/annui;
- b) anche in vigenza del titolo edilizio, mancato tempestivo intervento a seguito di segnalazione puntualmente motivata da parte dell’A.C. di situazioni che possano determinare potenziale pericolo per la pubblica sicurezza o per l’igiene pubblica. In tal caso, l’Amministrazione interverrà in danno con l’escussione di un importo pari a quello necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza, quantificato secondo le modalità di cui al punto a).

Nel caso di inottemperanza di cui alla lettera a), il concessionario dovrà corrispondere al Comune una pena pari a:

- 0,5 per mille del valore delle opere di urbanizzazione non completate o non collaudabili, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo calcolato a partire dal ricevimento della comunicazione del collaudatore di mancato completamento ovvero di non collaudabilità delle opere, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità;
- 2 per cento del valore delle opere non completate o non collaudabili, qualora l’Ente debba sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle opere stesse, escutendo la fidejussione;

Art. 14 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Nel caso di modifica di qualunque diritto reale di godimento del bene relativo a qualunque immobile posto all’interno del perimetro del PUA oggetto della presente Convenzione (compravendite; usufrutti; ecc.), i soggetti attuatori potranno trasferire, nei relativi atti notarili, tutti o parte dei patti qui descritti, dandone tempestiva comunicazione al Comune utilizzando qualunque strumento informatico adatto a inviare posta elettronica con valore legale equiparato a quello di una raccomandata con ricevuta di ritorno.

Tale comunicazione dovrà obbligatoriamente contenere almeno la seguente documentazione:

- estremi identificativi del nuovo soggetto che avrà preso in carico tutti o parte degli obblighi della presente Convenzione;
- elenco degli obblighi assunti dal nuovo concessionario con relative nuove fideiussioni la cui somma degli importi garantiti non potrà mai essere inferiore all’importo della/e fideiussione prestata/e a corredo della presente Convenzione;
- elaborati grafici riassuntivi atti a definire, quanto meno planimetricamente, la ripartizione degli obblighi convenzionali assunti dal nuovo concessionario.

In assenza di tale comunicazione i soggetti attuatori che sottoscrivono il presente atto convenzionale saranno sempre ritenuti unici responsabili, anche in solido, nei confronti del Comune di Noceto.

Si specifica comunque che, in caso di trasferimento delle aree o degli immobili oggetto della presente Convenzione, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate o abbia dichiarato espressamente di liberare gli originari obbligati.

Salvo diversa ed esplicita pattuizione, i soggetti attuatori potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al PUA che si rendessero necessarie nell’arco di validità del piano stesso.

Tutte le spese preventive, concomitanti e conseguenti alla sottoscrizione sia del presente atto sia di eventuali atti notarili dalla presente Convenzione disciplinati, a qualunque titolo ipotizzate, definite e previste (imposte, bolli, diritti, ecc.) e a chiunque dovute (consulenti tecnici e legali, notai, enti, ecc.), con relativa IVA e cassa previdenziale, sono ad esclusivo carico dei soggetti attuatori che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

Art. 15– Definizione delle controversie
--

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge nonché alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Noceto e comunque non in contrasto con le NTA del PUA.

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

Agli effetti della presente Convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Noceto.

Letto, firmato e sottoscritto

IL COMUNE DI NOCETO

IL SOGGETTO ATTUATORE



COMUNE DI NOCETO
SERVIZIO FINANZIARIO

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it
Tel. 0521 – 622 131 Fax. 0521 – 622 100

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO

Sulla proposta n. 1257/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC_R6 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE., ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147-bis, 1° comma, del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(ANCORATI GIANLUCA)



COMUNE DI NOCETO

PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it
Tel. 0521 – 622 131 Fax. 0521 – 622 100

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE

Sulla proposta n. 1257/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC_R6 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE., ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147-bis, 1° comma, del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(SICILIA EDOARDO)



COMUNE DI NOCETO
SEGRETARIO GENERALE

Tel. 0521 – 622 115 Fax 0521 622 100
e-mail segretario@comune.noceto.pr.it
PEC protocollo@postacert.comune.noceto.pr.it

CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

SI CERTIFICA

che la deliberazione di Giunta Comunale n. 145 del 09/11/2023 ad oggetto APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC_R6 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Ente con numero 1356/ 2023 per 15 giorni consecutivi dal 10/11/2023 al 25/11/2023, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U. n. 267 del 18/08/2000;

-è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione sopra indicata, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267 del 18/08/2000, in data 21/11/2023.

- è stata inserita nell'elenco delle deliberazioni adottate dalla Giunta Comunale trasmesso ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U. n. 267 del 18/08/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
con firma digitale
MERCADANTI ALDO