



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 CONSIGLIO 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 53 / 2023 avente oggetto: APPROVAZIONE AMBITO URBANISTICO DENOMINATO
NOC_R3 TER SUB A..

con profilo archivistico: VI-02, 2021 / 14

IMPRONTE

74E78B62C4E39588E065D708AA80EE2A913632BAC29B4955405F44E8956F38C5F584090FAF09789801
059F53F9D4FC47125A3C79290B36C285B01AE11D2F5B4E
DEL_DELI_C_53_2023.odt

IMPRONTE

FC35223A099723F542A3AD989D3C16537446B9D6AFE343379C431108FD1DF7BE29682F68F85C24CDA
8F2730EC9EAC797EADCEB98B8385FF7A0371AEBE5B82915
BOZZA DI CONVENZIONE allegata.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 DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 del 14/12/2023

Oggetto: APPROVAZIONE AMBITO URBANISTICO DENOMINATO NOC_R3 TER SUB A.

L'anno 2023 addì 14 del mese di dicembre alle ore **19:56** nella Sede Municipale, convocato dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.lgs. 267/2000, alle ore 19:45, si è riunito il Consiglio Comunale.

In proseguimento di seduta risultano presenti:

FECCI FABIO	SINDACO	Presente
MAINI GIOVANNA	CONSIGLIERE	Presente
VERDERI ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
BARANTANI MARCO	CONSIGLIERE	Presente
FAROLDI BARBARA	CONSIGLIERE	Presente
BIZZI DESOLINA	CONSIGLIERE	Presente
RIVALDI MARCO	CONSIGLIERE	Presente
PEVERI LUIGI FILIPPO	CONSIGLIERE	Presente
MELEGARI CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
MARCHINETTI MANUEL	CONSIGLIERE	Presente
BERTOLANI MARCO	CONSIGLIERE	Presente
BONASSERA SILVANO	CONSIGLIERE	Presente
PELLEGRINI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente
MACCARI IVANO	CONSIGLIERE	Presente
PAGLIARI LORENZO	CONSIGLIERE	Presente
LOMBARDI SILVANA	CONSIGLIERE	Presente
PAPOTTI ELENA	CONSIGLIERE	Assente

Partecipa collegandosi da remoto 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.
Risultano invitati:

La deliberazione consta di 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 AMBITO URBANISTICO DENOMINATO NOC_R3 TER SUB A.

Si dà atto che il Segretario Verbalizzante Dott. Aldo Mercadanti si è collegato da remoto

In proseguimento di seduta.

Consiglieri presenti nr. 16 (sedici), compreso il Sindaco, TUTTI in presenza;

Consiglieri assenti n. 01 (uno) – PAPOTTI Elena (giustificata);

Scrutatori non nominati

IL CONSIGLIO 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, smmi, 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 il D.Lgs 36/2023 (nuovo codice contratti pubblici) efficace a far tempo dal 1 luglio 2023, fatti salvi i procedimenti in corso ai sensi dell'art. 226 del nuovo codice nonché le norme del D.Lgs. 18.4.2016, n. 50 applicabili fino al 31/12/2023 come individuate, per il periodo transitorio, dall'art. 225 del predetto D.Lgs 36/2023;
- 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;



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

- 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;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 64 del 30.5.2023 con cui è stato adottato il Piano Integrato di Attività e di Organizzazione (PIAO) 2023-2025;

Fabio FECCI - Sindaco

Dà la parola all'Assessore Giovanna MAINI.

Giovanna MAINI - Assessore

L'Assessore illustra la proposta deliberativa all'ordine del giorno, spiegando l'allocatione territoriale del Piano (zona Nord del paese con accesso su via Pontetaro poco prima della rotatoria della nuova tangenziale) e che lo stesso risulta diviso in due ambiti, SUB A (residenziale) e SUB B (sportivo).

Quindi ricorda che alcuni anni fa era stato approvato dal Consiglio Comunale lo schema tipo di Convenzione Urbanistica da sottoscrivere con i soggetti attuatori degli ambiti inseriti nel POC, la cui attuazione può compiersi con Permesso di Costruire convenzionato demandando alla Giunta il ruolo di approvare la Convenzione per l'attuazione dei singoli Piani.

Tuttavia l'approvazione del Piano non coincide con l'assetto del POC perché la soluzione progettuale si discosta da quella approvata sia per i tempi di attuazione, che per le garanzie da presentare in quanto l'ambito è realizzato per stralci. Gli Uffici hanno dato il benestare al contenuto di questo Piano.

Quindi l'Assessore afferma che con la presente proposta viene attuato il solo Ambito denominato SUB A che ha natura residenziale e consente di ultimare la viabilità su Via Pontetaro dopo che alcune opere erano già state realizzate, completando quanto già attuato con il Piano dell'Area cd. Famila. Ancora, l'Assessore Maini spiega che il Piano sarà realizzato a stralci secondo un piano temporale dilazionato.

Spiega che il Piano prevede la realizzazione di 15 lotti e una strada interna.

Infine ricorda che il Piano è stato visto in Commissione Urbanistica.

Giuseppe PELLEGRINI - Consigliere

Ringrazia l'Assessore Maini e i tecnici che hanno illustrato in Commissione Consiliare il Piano. Afferma che il Gruppo di minoranza consiliare è favorevole alla realizzazione del Piano, e anche alla sua realizzazione per stralci funzionali.

Afferma infatti che il Comparto edilizia oggi non è in buone acque e pertanto tutto quello che viene fatto per arrivare ad una nuova realizzazione di Comparti come questo è positivo, anche perché dà qualità all'abitato.

Ivano MACCARI - Consigliere

Prende la parola per chiedere quali siano gli indici di edificabilità previsti dal Piano.

Giovanna MAINI - Assessore

Risponde che gli indici sono di 100 mq per 650/700 mq circa di superficie fondiaria per ogni Lotto; quindi spiega che si tratta di un indice basso in forza del quale sarà possibile edificare abitazioni mono o bifamiliari.

Ivano MACCARI - Consigliere



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

Sostiene che potrebbe anche essere possibile costruire condomini se si facesse un Piano diverso; un indice basso comporta minor consumo del suolo, tuttavia sostiene che l'indice di edificabilità rimane molto basso a Suo giudizio e afferma di non sapere se questa cosa permetterà di aprire il mercato edilizio.

Chiede quindi se la scelta di mantenere Indici bassi sia dovuta alla Regione.

Giovanna MAINI - Assessore

Risponde che la capacità edificatoria fa parte delle schede del Piano e che quindi non si tratta di un vincolo regionale.

Fabio FECCI - Sindaco

Ricorda che si tratta di un Piano vecchissimo per il quale con il PSC era stato dato un indice di edificabilità basso per evitare possibilmente i condomini. Poi con la crisi si era fermata l'edilizia.

Giuseppe PELLEGRINI - Consigliere

Conferma che allora l'idea era stata quella di non consentire la costruzione di condomini.

Ivano MACCARI - Consigliere

Sostiene che quanto sopra riguardava la situazione di circa vent'anni fa, quando il contesto di sviluppo era diverso.

Fabio FECCI - Sindaco

Afferma che adesso c'è molta domanda di costruire mono e bifamiliari e che comunque entro il 31 dicembre (2023) si vedrà quanti firmeranno effettivamente le Convenzioni relative ai Piani Urbanistici e pagheranno le fidejussioni.

Ricorda che negli anni si era lavorato per contenere l'espansione urbanistica del paese in passato, per avere un'espansione equilibrata già a far tempo dal compromesso storico PC – DC a Noceto quando con i Piani Integrati Operativi erano stati studiati pianificazione con cui erano stati definiti la capacità residenziale, gli Standard e il Verde. Poi la crisi edilizia ha fermato lo sviluppo e siamo arrivati ad oggi.

Quindi critica il PUG che prevede consumo zero: sostiene che il suolo va rispettato, che nelle città il PUG può andar bene, mentre nei paesi viene tolta possibilità di sviluppo.

Si apre quindi una discussione incidentale sulla misura del superbonus 110%, quindi viene ripreso il discorso sull'attuazione dei Piani Urbanistici.

Seguono anche diversi interventi non del tutto comprensibili perché fuori microfono.

Giovanna MAINI - Assessore

Conferma che quella del 31 Dicembre è effettivamente l'ultima finestra per realizzare i Piani Urbanistici, e che si tratta di Piani su cui i proprietari da tempo stanno pagando l'IMU e conclude affermando che appunto chi ha pronto un progetto ora cerca di tenere aperta questa finestra provando a chiudere entro l'anno.

TERMINATA la discussione al riguardo:

=====

Richiamata la seguente strumentazione urbanistica del Comune di Noceto:



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

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 31/05/2011;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 31/05/2011 e s.m.i.;
- il Piano Operativo Comunale vigente (POC) 2018 – 2020 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30/09/2019;

Preso atto che nel POC vigente, tra gli ambi per nuovi insediamenti, è ricompreso l'ambito identificato con la sigla "NOC_R3 ter" posto in un'area localizzata a nord del capoluogo, in adiacenza ad esso, tra la Via Ponte Taro e la nuova tangenziale di Noceto, e che lo stesso si articola in due sub ambiti di cui il sub Ambito A a destinazione residenziale ed il B a destinazione impianto sportivo;

Preso atto inoltre che il POC stabilisce come modalità di intervento del NOC R3 Ter un intervento edilizio unitario;

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;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 30/05/2022, con la quale si stabiliva quanto segue:

- 1) di approvare lo schema di convenzione allegato alla presente da sottoscrivere con gli attuatori degli ambiti inseriti in POC, la cui attuazione è prevista a mezzo di PCC ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013 aggiornato con l'art. 15 della L.R. 14/2020;
- 2) di delegare le competenze per l'approvazione degli stessi ambiti di cui al punto 1) alla Giunta Comunale così come previsto dal comma 5 dell'art. 19 bis della L.R. 15/2013 aggiornato con l'art. 15 della L.R. 14/2020;
- 3) di autorizzare la Giunta Comunale ad apportare allo schema di convenzione di cui al punto 1), le rettifiche di dettaglio necessarie per l'attuazione dei singoli piani, che non modificano sostanzialmente lo schema approvato;

Visto:

- che in data 30/12/2021 il geometra Bonomini Marco, con nota assunta al protocollo n° 21872 del Comune di Noceto, ha presentato a nome e per conto dei signori Pelagatti – Gennari e della ditta Proget Srl, domanda di approvazione dell'ambito denominato NOC R3 Ter a mezzo di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che il Comune di Noceto con nota protocollo 8412 del 07/04/2022 ha richiesto al proponente di produrre integrazioni relativamente alla documentazione allegata alla domanda presentata in data 30/12/2021;

- che in data 04/11/2023 con protocollo del Comune di Noceto n° 18330- 18331 - 18332, l'Architetto Cantarelli Lorenzo, a nome e per conto dei signori Pelagatti Luisa, Gennari Andrea e Gennari Paola proprietari delle aree individuate catastalmente al foglio 28 mappali 22 (parte)– 656 (parte) – 477 (parte) -739 (parte) – 745 (parte) – 655 – 541 (parte) – 543 (parte) – 581 – 654 – 475 – 481 (parte) -542 – 580 – 544 (parte) 643 – 586 (parte) del Comune di Noceto per un totale di mq 28166 ha presentato le integrazioni richieste dal Comune di Noceto, presentando pertanto un aggiornamento alla domanda di approvazione dell'ambito in oggetto esclusivamente per il sub ambito A, a mezzo di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che allegata alla domanda del 04/11/2023 risulta presente la seguente documentazione:

ELENCO ELABORATI

- 1) relazione tecnica;
- 2) schema Convenzione - stralcio attuativo 1, stralcio attuativo 2, stralcio attuativo 2.
- 3) stralcio degli strumenti urbanistici generali;
- 4) norme urbanistiche ed edilizie (N.T.A.);
- 5) previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione:
 - CONSUNTIVO OPERE GIA' REALIZZATE
 - STRALCIO 1
 - STRALCIO 2
 - STRALCIO 3
- 6) relazione geologico-sismica;
- 7) relazione idraulica;



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

- 8) valutazione di impatto/clima acustico;
- 9) Documentazione Fotografica;
- 10) TAVOLA 1 : Planimetria stato attuale;
- 11) TAVOLA 2 : Rilevo plano-altimetrico stato attuale;
- 12) TAVOLA 3 : Planimetria con Catastale;
- 13) TAVOLA 4 : Planimetria di progetto con destinazione d'uso aree;
- 14) TAVOLA 4.1 : Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e impianto di irrigazione;
- 15) TAVOLA 4.2 : Planimetria di progetto con parcheggi privati e schemi tipologici;
- 16) TAVOLA 4.3 : Planimetria di progetto con indicazione aree di cessione;
- 17) TAVOLA 5 : Planimetria di progetto con individuazione stralci attuativi;
- 18) TAVOLA 6 : Sezioni;
- 19) TAVOLA 7 : Planimetria fognature bianche e nere;
- 20) TAVOLA 7.1 : Particolari fognature bianche e nere;
- 21) TAVOLA 8 : Rete Gas;
- 22) TAVOLA 9 : Rete Acqua;
- 23) TAVOLA 10 : Rete Telecom;
- 24) TAVOLA 11: Rete Enel;
- 25) TAVOLA 12 : Illuminazione Pubblica;
- 26) TAVOLA 13 : Planimetria segnaletica orizzontale e verticale

ALLEGATI

1. ILLUMINAZIONE PUBBLICA – (Progetto e relazione)

■ Tav 1 Progetto Illuminazione Pubblica

■ Tav 2 Relazione Tecnica Illuminazione pubblica

Tav 3 ■ Calcoli illuminometrici

Tav 4 ■ Quadro elettrico

2. GAS E ACQUA – (Parere preventivo)

■ Progetto Gas

■ Progetto Acqua

■ Parere IRETI

3. ENEL- (Parere preventivo)

■ Parere preventivo Enel (superato)

■ Planimetria parere preventivo Enel (superata)

4. TELECOM – (Parere preventivo)

■ Parere Telecom (superato)

■ Planimetria Parere Telecom (superato)

■ Prescrizioni Telecom (parere superato)

■ Parere del Tecnico Telecom di conferma parere

- che con nota prot. 18545 e 18546 del 08/11/2023 è stata convocata la Conferenza dei Servizi Semplificata - art. 14 bis Legge n. 241 del 7 agosto 1990 relativamente all'ambito denominato NOC R3 TER Sub A;

Visto

1) che è pervenuto in data 20/11/2023 con protocollo 19345 il parere dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica, nel quale si evidenzia quanto segue:

“Si prende atto che, la simulazione modellistica realizzata a corredo dello studio di impatto acustico, del tracciato della tangenziale di Noceto, ha portato a verificare presso tutti i lotti individuati all'interno dell'area dell'ambito NOC R3Ter Sub A il rispetto dei limiti assoluti, sia per il periodo diurno sia per quello notturno anche in assenza di interventi di mitigazione acustica, mentre l'intervento di mitigazione acustica sulla tangenziale risulta necessario per garantire il rispetto dei limiti acustici presso gli edifici esistenti.

Valutata la documentazione trasmessa, non entrando nel merito, circa la necessità da parte del comune di Noceto di ampliare l'offerta residenziale, si forniscono le seguenti considerazioni relativamente al PUA in oggetto.

Si prende atto della realizzazione della pista ciclabile posta lungo via Pontetaro, che costeggia il comparto, a questo proposito si sottolinea la necessità di collegare in continuità questa pista con i tratti già esistenti. La pista ciclabile dovrà essere realizzata 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. In merito alle acque nere dovrà essere verificata, anche per questo comparto, la capacità di trattamento delle acque del depuratore afferente.

Si ricorda inoltre che:

- i parcheggi riservati ai veicoli di persone disabili (nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50 posti auto) dovranno avere una larghezza non inferiore a m. 3.20;

- i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m. e dovranno essere raccordati in 1.50 modo da poter essere



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

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 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 , allegato II p. 3 A 6 nel caso 26/03/1991 di incroci tra condotte fognarie e acquedottistiche.”

2) che è pervenuto in data 21/11/2023 con protocollo 19402 il parere di IRETI nel quale si evidenzia parere favorevole di fattibilità per tutti i servizi gestiti, ad eccezione di quello fognario per il quale sono necessarie integrazioni;

3) che in data 23/11/2023 con protocollo di ricezione n° 19506 è pervenuto il nuovo parere di IRETI settore fognature nel quale si evidenzia quanto segue:

“Per quanto di competenza, in merito agli elaborati progettuali pervenuti in IRETI e relativi alle opere di urbanizzazione del comparto di cui all'oggetto, si esprime parere tecnico favorevole sulla base delle considerazioni che seguono e condizionandolo alle prescrizioni sottoriportate. Gli elaborati presentati prevedono la realizzazione di un comparto abitativo privato denominato NOC – R3 ter in via San Lazzaro e la realizzazione delle linee di fognatura per acque nere e bianche, che dovranno essere cedute al patrimonio pubblico. Per quanto riguarda la rete di drenaggio delle acque bianche, si precisa che l'Ente Gestore non prenderà in carico la vasca di laminazione a cielo aperto. Il funzionamento della vasca di laminazione dovrà essere concepito in modo che le acque scorrano all'interno della condotta fino al raggiungimento della portata limite e solo al superamento di questa la vasca verrà impegnata. Dovranno essere forniti i disegni costruttivi del sistema di carico/scarico della suddetta vasca di laminazione.

Il Richiedente dovrà ottenere una fascia di servitù a cavaliere delle tubazioni di almeno quattro metri, due per parte rispetto alla mezzeria delle tubazioni.

- Ogni lotto privato dovrà essere dotato del volume di laminazione ad esso pertinente; sul suolo pubblico potrà esservi realizzato solo il volume di laminazione ad esso pertinente.

- La realizzazione delle opere non dovrà interrompere il servizio di fognatura, il committente è pertanto tenuto a porre in atto tutti i dispositivi e la sorveglianza necessari per assicurare il regolare e continuo deflusso dei reflui.

- Gli scarichi nei corpi d'acqua superficiali e gli attraversamenti degli stessi andranno realizzati rispettando le prescrizioni impartite dai rispettivi Enti Gestori.

- Le reti di scolo per acque nere dovranno essere rigorosamente separate da quelle per acque bianche che dovranno recapitare in un idoneo corpo ricettore. Non sono ammessi collegamenti tra caditoie per acque meteoriche e rete acque nere.

- Le camerette d'ispezione saranno a completa tenuta idraulica in realizzazione monolitica o munite di idonee guarnizioni di tenuta tra i vari elementi preinserite nel getto in cls. Il fondo deve essere rivestito con sagomatura in polipropilene o equivalente preinserita nel getto in cls. Le camerette dovranno avere dimensioni interne di 120 x 120 cm o diametro 120 cm ed essere dotate di scaletta di discesa alla marinara realizzata con gradini singoli infissi, in materiale anticorrosione e posizionati in modo da favorire discesa e sbarco sulla banchina e non essere d'intralcio al personale operante all'interno.

Con particolare cura andranno eseguiti gli innesti delle tubazioni in modo da garantire ermeticità e flessibilità tra tubo e pozzetto.

- Il disegno con le specifiche costruttive della cameretta di ispezione andrà preliminarmente presentato ad IRETI per l'approvazione. Dovrà infine essere prodotto il certificato di tenuta idraulica da parte del collaudatore.

- Non sono ammessi chiusini con chiusura a vite.

- Gli allacci privati dei singoli lotti ed edifici non potranno avvenire all'interno delle camerette di ispezione ma subito a monte o a valle tramite pezzo speciale di raccordo (“sella” o “braga” a 45°).

- Gli innesti dei collettori di lottizzazione alla fognatura pubblica dovranno avvenire in cameretta di ispezione, sul fondo della stessa, nello spessore di banchina, con raccordo nel senso del flusso.

- Il diametro minimo delle condutture destinate a divenire pubbliche non dovrà essere inferiore a DN 200, tenendo conto di un grado di riempimento massimo ammissibile non superiore al 60%.

- La condotta all'interno delle camerette di ispezione dovrà essere aperta in canale avente sezione ad U di altezza pari al diametro della tubazione stessa, con banchine laterali degradanti verso l'interno.

- Andrà posto un chiusino ventilato ogni due camerette di ispezione.

- I sifoni Firenze dovranno essere posti entro il limite di proprietà e non invadere il suolo pubblico.

- I pozzetti delle caditoie per acque piovane (che verranno posizionate su suolo pubblico) dovranno essere muniti di sifone tipo Milano (esterno al pozzetto) e avere dimensioni in pianta di 50 x 50 cm, con altezza da fondo tubo di scarico a fondo pozzetto di 50 cm per avere un idoneo volume di sedimentazione per il materiale particolato.

Prima della cessione all'Amministrazione Comunale delle nuove reti fognarie, occorrerà richiedere sopralluogo all'ente gestore allegando le planimetrie finali “come costruito” su carta e file dwg e la videoispezione con rapporto inclinometrico di tutte le tratte costruite.

Il settore fognature, eseguita la verifica, invierà al Comune e al Soggetto Attuatore lettera di idoneità alla presa in gestione delle reti esaminate.”



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

3) che in data 30/11/2023 con protocollo di ricezione n° 19970 è pervenuto il parere del Consorzio della Bonifica Parmense nel quale si evidenzia quanto segue:

“Il progetto prevede la realizzazione di lotti residenziali privati e strade di collegamento, marciapiedi e aree verdi di pertinenza pubbliche. La superficie complessiva risulta pari a 17.000 m², di cui 12,232 m² riservati ai lotti residenziali e circa 1940 m² per viabilità pubblica e 1,960 m² verde pubblico.

L'area di forma trapezoidale è delimitata a nord/ovest da Via Pontetaro, a nord/est e a est dalla futura tangenziale di Noceto e a sud da area agricola.

Dall'analisi della documentazione ricevuta, codesto Consorzio rilascia parere favorevole in termini d'invarianza idraulica previo rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere tutte recepite nella successiva fase progettuale, previa verifica da parte dell'Ente scrivente, prima del rilascio del permesso di costruire. Nel caso in cui il Permesso di Costruire venga richiesto successivamente ad avvenute modifiche dei Regolamenti di Polizia Idraulica o norme idrauliche generali, il Consorzio si riserva di richiedere l'adeguamento del progetto in linea con tali disposizioni.

Gestione delle acque meteoriche e invarianza idraulica

Il progetto di lottizzazione, secondo quanto indicato nella relazione “Analisi di invarianza idraulica del comparto NOC 3ter”, prevede la realizzazione di un sistema di laminazione delle sole acque meteoriche pubbliche per un volume complessivo di 300 m³ per un tempo di ritorno TR pari a 100 anni e scarico con condotta tarata 160mm, assumendo che le aree private debbano laminare le acque all'interno dei propri lotti prima di scaricare nella rete pubblica.

Dalle verifiche condotte, al fine del Rispetto del Regolamento di Polizia Idraulica, occorre modificare gli elaborati assumendo le curve di possibilità pluviometrica in uso al Consorzio di Bonifica per un tempo di ritorno TR pari a 100 anni per un volume di laminazione complessivo per l'intero PUA pari a 600m³.

Nella fase successiva di PdC occorre che siano inserite nell'elaborato riportante lo schema idraulico della rete in progetto tutte le quote ed effettive dimensioni di tutti i pozzetti, delle bocche tarate e degli eventuali manufatti di trattamento e depurazione.

Il Consorzio scrivente si riserva sin d'ora la facoltà di prescrivere ulteriore strozzatura delle tubazioni di scarico nel caso in cui la portata della rete fognaria risultasse incompatibile con la buona regimazione idraulica dei canali ricettori.

Il Consorzio scrivente si riserva, inoltre, il diritto di espletare la competente sorveglianza sull'esercizio degli scarichi in argomento, ferma restando la facoltà di imporre d'autorità l'esecuzione di eventuali ulteriori interventi, anche di carattere manutentorio, che si rendessero necessari al fine di garantire il perfetto funzionamento idraulico degli scarichi medesimi e del rispettivo sistema di laminazione e di sollevamento.

Rischio idraulico del territorio

La relazione “Analisi di invarianza idraulica del comparto NOC 3ter” non riporta un capitolo dedicato al rischio idraulico e idrologico (PGRA), che riferisca in merito alle misure indicate dalla D.G.R.1300/2016 per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture e la sicurezza sanitaria e ambientale. Tale approfondimento dovrà essere inserito nella fase successiva di PdC.

L'intervento in progetto ricade in un'area attualmente classificata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) come:

- nessuna classe di pericolosità, per quanto riguarda il reticolo idrografico principale (fiume Po, Fiume Taro e torrente Parma);
- nessuna pericolosità P3 per il reticolo secondario di pianura.

Al fine della sicurezza idraulica degli edifici dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto nel Regolamento di Polizia Idraulica Consortile, il quale specifica che i nuovi insediamenti siano impostati ad una quota media almeno 0.50m più alta della quota attuale del terreno, Via Emilia esclusa. Sarà necessario nel “Permesso Costruire” produrre una tavola dedicata con indicate le quote del comparto e delle opere fuori comparto.

Risoluzione interferenze con reticolo secondario

Il recapito delle acque meteoriche non risulta diretto in canale di bonifica; in ogni caso lo scarico deve avere un percorso ben definito sino al canale recettore o recapito finale. Si chiede quindi, prima del rilascio del PDC, di dare evidenza del percorso delle acque e di ottenere anche tutte le necessarie autorizzazioni/accordi/atti notarili relativi all'immissione delle acque reflue nel reticolo secondario non consortile privato con previsione di durata pari almeno a quella di autorizzazione allo scarico (o procedura autorizzativa di riferimento) compreso l'obbligo di provvedere alle operazioni di pulizia periodica atte a garantire l'efficienza sotto il profilo idraulico e l'impegno a non modificare il suddetto percorso unilateralmente.

Obblighi del richiedente

Il Proponente dell'intervento e suoi eventuali subentranti ed i successivi proprietari delle unità immobiliari in argomento, sollevano il Consorzio della Bonifica Parmense da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligo per danni che potessero derivare a seminterrati, ai fabbricati in generale, nonché a tutti i materiali, attrezzature, mezzi mobili ed eventualmente anche a persone in esse presenti durante l'esercizio dei canali consortili limitrofi all'area d'intervento, mediante apposita dichiarazione da inviare, prima del rilascio del PDC, tramite pec all'indirizzo del Consorzio (protocollo@pec.bonifica.pr.it), con l'impegno di trasferire tale onere ai successivi proprietari delle unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare in oggetto.

Obblighi del Comune

Sarà obbligo del Comune, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, garantire anche mediante specifiche fidejussioni, la corretta e completa esecuzione delle opere idrauliche richiamate nel presente parere.”

4) che in data 30/11/2023 con protocollo di ricezione n° 20032 è pervenuto il parere della Salt nel quale si evidenzia quanto segue:



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

“Relativamente alla domanda in oggetto trasmessa a mezzo PEC in data 09/11/2023 e in data 17/11/2023 da codesto Comune Proponente, inerente la richiesta di approvazione da parte della ditta Richiedente indicata in oggetto per l'approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato “NOC R3 TER SUB A.” a destinazione residenziale, preso atto della documentazione progettuale trasmessa, che può essere consultata tramite il seguente link: NOC R3 TER SUB. A., la scrivente Concessionaria, per quanto di competenza, premette che:

· Il progetto non prevede interventi di nuova edificazione che occupino aree di proprietà Salt e che ricadano all'interno della fascia di rispetto di 20 metri della c.d. “Tangenziale di Noceto” in fase di realizzazione di cui la scrivente Società è Concessionaria;

· parte degli interventi di urbanizzazione in progetto per la realizzazione di sottoservizi ricadono su aree poste all'interno della fascia di rispetto di 20 metri della c.d. “Tangenziale di Noceto”;

· porzione dello stradello privato inghiainato da realizzarsi per la manutenzione dei suddetti sottoservizi ricade su aree poste all'interno della fascia di rispetto di 20 metri della c.d. “Tangenziale di Noceto”;

· Il suddetto stradello privato non costituisce nuova edificazione di volumetrie fuori terra.

Tutto ciò premesso, nel contesto del procedimento in corso, ai fini del recepimento di un parere preventivo di massima di fattibilità il cui esito conclusivo dovrà essere subordinato alle successive fasi esecutive e di autorizzazione definitiva, la scrivente Concessionaria ritiene che gli interventi da realizzarsi possano essere autorizzati, fatto salvo diverse determinazioni del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la salvaguardia di eventuali diritti di terzi aventi titolo, e differenti pareri di competenza rilasciati da ulteriori enti coinvolti dalla procedura per l'ottenimento del titolo autorizzativo definitivo.”

4) che in data 11/12/2023 con protocollo di ricezione n° 20522 è pervenuto il parere di Arpae nel quale in merito all'ambito in questione evidenzia quanto segue:

“Acque sotterranee, superficiali e scarichi

Le acque bianche saranno convogliate nella vasca di laminazione della Tangenziale di Noceto, mentre le acque dello stradello privato A sono state inserite nel nuovo corso del Canale Casa Nuova che è stato deviato unitamente alle opere di sistemazione idraulica conseguenti alla realizzazione della Tangenziale.

Poiché l'intervento ricade in area di ricarica di falda settore B, come individuato dalla Tavola 1 del PTA regionale, è necessario uniformarsi alle disposizioni dell'art.45 delle Norme del PTA e all'art. 23 delle NTA del PTCP. In sostanza, le reti di raccolta e adduzione (anche interne al PUA) devono essere a perfetta tenuta. E' necessario modificare tutti i documenti a carattere prescrittivo, quali le Norme e la Bozza di convenzione, recependo tale obbligo,

Inoltre, ai sensi dell'art. 76, comma 9 del vigente RUE di Noceto, la laminazione dei lotti privati deve avvenire a monte dei singoli allacci alla fognatura pubblica e quindi all'interno dei lotti medesimi, seguendo un ordine di priorità che va dal riuso all'interno del lotto, alla subordinata infiltrazione nel sottosuolo per finire, all'estrema ratio, dello scarico dei ricettori con una portata massima di 20 litri/sec/Ha.

Considerata l'importanza del settore di ricarica della falda per la qualità delle acque superficiali e la bassa contaminazione prevista delle acque meteoriche, si suggerisce di effettuare la laminazione interna ai lotti attraverso giardini della pioggia (sul modello del progetto REBUS® RENOVATION OF PUBLIC BUILDINGS AND URBAN SPACES della Regione Emilia-Romagna). In particolare è consigliabile effettuare con tali sistemi, consistenti in uno strato di inerti drenanti ricoperti di terreno vegetale e vegetazione, la laminazione delle acque meteoriche provenienti dai pluviali, per le note caratteristiche qualitative. Non si ravvisano estremi di conflitto con la normativa regionale sulle acque meteoriche, in quanto i giardini della pioggia non sono equiparabili ai pozzi perdenti.

Il Piano prevede il collegamento a fognature di nere esistenti con allaccio alla rete esistente della lottizzazione produttiva Cà Pastori 2, a cui è già allacciato Il complesso residenziale esistente, mediante un collettore fognario. A proposito delle acque nere, è bene rammentare quanto segue.

Circa l'adeguatezza del sistema depurativo ricevente, in gestione ad IRETI ed afferente al depuratore consortile di Case Massi in Fontevivo, si fa riferimento all'autorizzazione vigente, rilasciata in data 20/04/2015 dal Settore urbanistica-edilizia privata-ambiente del Comune di Fontevivo, pratica SUAP n. 324/2014/Fontevivo. Gli atti che compongono l'autorizzazione fanno specifico riferimento all'esito favorevole della procedura di screening (di cui alla D.D. n. 931 del 18/04/2022) per il progetto di adeguamento e potenziamento dell'impianto consortile di Case Massi, la cui proposta consisteva in un aumento della potenzialità depurativa da 16.000 A.E. a 35.000 A.E..

Riguardo alle condizioni presenti negli atti, l'adozione A.U.A. del Servizio Tutela e Valorizzazione della Provincia di Parma del 13/04/2015 stabilisce, tra le condizioni di interesse per la presente procedura, che:

- per quanto riguarda gli allacci di insediamenti civili, non potrà essere superata la potenzialità massima della rete fognaria tenendo conto che l'eventuale collettamento di altre località o agglomerati dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio;

- l'accettazione dei reflui in rete fognaria dovrà sempre e comunque rispettare le caratteristiche stabilite dal regolamento comunale di fognatura adeguato ai sensi dell'art. 107 DLgs 152/06 e smi;

Fermo restando quanto stabilito dall'autorizzazione, si dà evidenza degli ulteriori dati prodotti dal Gestore IRETI in altra sede. Essi consistono nei dati delle annualità 2018-2022 relative ai carichi in ingresso, i quali si attestano ad un massimo di circa 14.000 abitanti equivalenti (come caso peggiore di calcolo eseguiti sui diversi parametri utilizzati), restituendo quindi, a giudizio del Gestore, un quadro di adeguatezza del sistema depurativo in essere.

Si ritiene che le condizioni per la compatibilità del PUA NOC R3 TER Sub A (carico di abitanti equivalenti previsto circa 45 AE) con il sistema di depurazione a cui è previsto l'allacciamento sussistano solo se, a carico del Gestore del Servizio idrico



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

integrato, saranno espletati i seguenti adempimenti nell'ambito del monitoraggio di VAS VALSAT e delle autorizzazioni ambientali necessarie:

- i dati annuali del catasto scarichi, aggiornato secondo quanto prescritto dall'atto autorizzativo in essere e notificato ad Arpa, siano utilizzati nelle future annualità per la verifica dell'adeguatezza dell'impianto di Case Massi;
- in seguito a tali verifiche, siano prontamente comunicate le modalità di adeguamento, qualora si riscontri una capacità residua inferiore al 10% (corrispondente a 14.400 A.E. di carico in entrata), modalità che devono essere comprensive di un cronoprogramma di massima per l'adeguamento.

Inquinamento luminoso

Si è presa visione della Relazione illuminotecnica e la previsione di corpi illuminanti ad una temperatura di colore (CCT) di 3000K. E' quindi soddisfatta la condizione posta dalla LR 19/2003 e la Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, in relazione alla presenza dell'Osservatorio astronomico protetto in Comune di Collecchio denominato "Bellatrix". Come ulteriore tutela, si consiglia di valutare l'utilizzo di LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambrato).

Matrice acustica

Il documento di Valutazione di clima acustico a firma del TCA Alberto Giusiano, iscrizione Elenco Nazionale Tecnici Competenti in Acustica (ENTECA) n° 5212, illustra le principali sorgenti ed in particolare il nuovo tracciato della tangenziale con relative mitigazioni, consistenti in una barriera acustica di altezza 3 metri posta lungo il tracciato in corrispondenza dell'area in oggetto e degli edifici già esistenti.

La valutazione conclude con il rispetto dei limiti assoluti della classe III sia diurni che notturni.

Rimane a carico del Gestore dell'infrastruttura stradale l'onere di verificare, in sede esecutiva l'impatto acustico e la necessità di eventuali mitigazioni acustiche oltre a quelle già previste.

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole al PUA in esame alle seguenti condizioni, da considerarsi prescrittive e da trasferire come aggiornamento nei documenti a carattere prescrittivo:

- le reti di raccolta e adduzione delle acque bianche e nere (anche interne al PUA) devono essere a perfetta tenuta"

Preso atto che relativamente ai servizi acqua e gas sono agli atti i progetti di conformità approvati da IRETI n° 008/2020;

Preso atto inoltre che per quanto riguarda l'allaccio alla rete acquedotto, gas, telefonica e alla rete elettrica, la IRETI, la Telecom, e la e-Distribuzione seppur convocati in sede di CDS asincrona non hanno fatto pervenire alcun ulteriore contributo in merito;

Preso atto altresì che all'interno dell'ambito in questione è presente, ma non interessata dalla convenzione in approvazione, anche la particella 653 del foglio 28 del Comune di Noceto, con Sup. di 1.214 mq, di altra proprietà;

Visto che la progettazione dell'ambito, è stata predisposta al fine di dare la possibilità al mappale sopra citato di avere l'accessibilità alla nuova strada pubblica di comparto, garantendo così anche l'eventuale allaccio a tutti i sottoservizi, fermo restando l'obbligo da parte del proprietario, (in caso di futura edificazione), della cessione degli standard stabiliti dal RUE vigente per la propria quota di SU;

Visto altresì che è stato comunicato al proprietario della particella 653 la richiesta avanzata dagli attuatori e l'iter di approvazione del piano in questione;

Visto il parere espresso sull'ambito in questione espresso dalla Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 28/11/2023;

Viste le integrazioni presentate in data 11/12/2023 con protocollo di ricezione n° 20548 da parte del proponente e così costituite:

- osservazioni in merito al parere del Consorzio della Bonifica Parmense;
- NTA;

TAVOLA 3 : Planimetria con Catastale;

TAVOLA 4 : Planimetria di progetto con destinazione d'uso aree;

TAVOLA 4.3 : Planimetria di progetto con indicazione aree di cessione;

TAVOLA 5 : Planimetria di progetto con individuazione stralci attuativi;

TAVOLA 7.1 : Particolari fognature bianche e nere;

Ritenuto, alla luce della bozza di convenzione allegata e agli elaborati di cui alla documentazione presentata, che la soluzione progettuale si discosta dalla da quanto stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 30/05/2022 sia in termini dei tempi per la realizzazione delle opere sia in merito alle relative garanzie da



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

presentare, in quanto l'ambito è stato suddiviso per stralci;

Richiamato pertanto l'art. 28-bis "Permesso di costruire convenzionato" del DPR 380/2001, introdotto dal Decreto Legge n. 133 del 2014, convertito con Legge n. 164 del 2014 che si riporta di seguito:

1. *Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

2. *La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*

3. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

- a) *la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) *la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;*
- c) *le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) *la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

4. *La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.*

5. *Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.*

6. *Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241."*

Ritenuto, pertanto di competenza del Consiglio Comunale l'approvazione dell'ambito in questione e la relativa bozza di convenzione;

Dato atto, alla luce dei pareri sopra citati e delle osservazioni presentate, che il PUA in oggetto è conforme al POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 45 del 30/09/2019 ed in particolare che risulta possibile l'attuazione del singolo ambito Sub A,

Rilevato, che l'obiettivo stabilito dal POC per l'ambito in questione è la realizzazione del completamento del sistema ciclo pedonale lungo Via Ponte Taro;

Ritenuto, vantaggioso per l'Amministrazione Comunale procedere alla approvazione dell'ambito in questione secondo la soluzione progettuale proposta, che prevede nel primo stralcio la realizzazione della pista ciclopeditonale lungo Via Ponte Taro, e solo successivamente, l'attuazione della restante parte dell'ambito residenziale;

Ritenuto, pertanto di poter approvare l'ambito NOC R3 Ter Sub A, costituito dai seguenti elaborati, nella ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio territorio edilizia ed ambiente:

ELENCO ELABORATI

- 1) *relazione tecnica;*
- 2) *schema Convenzione - stralcio attuativo 1, stralcio attuativo 2, stralcio attuativo 2.*
- 3) *stralcio degli strumenti urbanistici generali;*
- 4) *norme urbanistiche ed edilizie (N.T.A.);*
- 5) *previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione:*
 - **CONSUNTIVO OPERE GIA' REALIZZATE**
 - **STRALCIO 1**
 - **STRALCIO 2**
 - **STRALCIO 3**
- 6) *relazione geologico-sismica;*
- 7) *relazione idraulica;*
- 8) *valutazione di impatto/clima acustico;*
- 9) *Documentazione Fotografica;*
- 10) *TAVOLA 1 : Planimetria stato attuale;*
- 11) *TAVOLA 2 : Rilevo piano-altimetrico stato attuale;*
- 12) *TAVOLA 3 : Planimetria con Catastale;*
- 13) *TAVOLA 4 : Planimetria di progetto con destinazione d'uso aree;*
- 14) *TAVOLA 4.1 : Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e impianto di irrigazione;*



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

15) TAVOLA 4.2 : Planimetria di progetto con parcheggi privati e schemi tipologici;

16) TAVOLA 4.3 : Planimetria di progetto con indicazione aree di cessione;

17) TAVOLA 5 : Planimetria di progetto con individuazione stralci attuativi;

18) TAVOLA 6 : Sezioni;

19) TAVOLA 7 : Planimetria fognature bianche e nere;

20) TAVOLA 7.1 : Particolari fognature bianche e nere;

21) TAVOLA 8 : Rete Gas;

22) TAVOLA 9 : Rete Acqua;

23) TAVOLA 10 . Rete Telecom;

24) TAVOLA 11: Rete Enel;

25) TAVOLA 12 : Illuminazione Pubblica;

26) TAVOLA 13 : Planimetria segnaletica orizzontale e verticale

ALLEGATI

1. ILLUMINAZIONE PUBBLICA –(Progetto e relazione)

■ Tav 1 Progetto Illuminazione Pubblica

■ Tav 2 Relazione Tecnica Illuminazione pubblica

Tav 3 ■ Calcoli illuminometrici

Tav 4 ■ Quadro elettrico

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, si procederà alla determinazione ed impegno a bilancio delle somme che il proponente dovrà versare al Comune di Noceto per le dotazioni ecologiche ed ambientali ai sensi dell'articolo 7 delle NTA del POC vigente;

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

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 n. 16 voti UNANIMI e favorevoli, 0 contrari e 0 astenuti, espressi in forma palese dai n. 16 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1) di approvare per quanto esposto in premessa narrativa, l'intervento denominato NOC R3 Ter Sub A rilasciabile a mezzo di permesso di costruire convenzionato, costituito dai seguenti elaborati nella loro ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio, territorio edilizia ed ambiente:

ELENCO ELABORATI

1) relazione tecnica;

2) schema Convenzione - stralcio attuativo 1, stralcio attuativo 2, stralcio attuativo 2.

3) stralcio degli strumenti urbanistici generali;

4) norme urbanistiche ed edilizie (N.T.A.);

5) previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione:

■ CONSUNTIVO OPERE GIA' REALIZZATE

■ STRALCIO 1

■ STRALCIO 2

■ STRALCIO 3

6) relazione geologico-sismica;

7) relazione idraulica;



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

- 8) *valutazione di impatto/clima acustico;*
- 9) *Documentazione Fotografica;*
- 10) *TAVOLA 1 : Planimetria stato attuale;*
- 11) *TAVOLA 2 : Rilevo plano-altimetrico stato attuale;*
- 12) *TAVOLA 3 : Planimetria con Catastale;*
- 13) *TAVOLA 4 : Planimetria di progetto con destinazione d'uso aree;*
- 14) *TAVOLA 4.1 : Planimetria di progetto con sistemazione degli spazia aperti e impianto di irrigazione;*
- 15) *TAVOLA 4.2 : Planimetria di progetto con parcheggi privati e schemi tipologici;*
- 16) *TAVOLA 4.3 : Planimetria di progetto con indicazione aree di cessione;*
- 17) *TAVOLA 5 : Planimetria di progetto con individuazione stralci attuativi;*
- 18) *TAVOLA 6 : Sezioni;*
- 19) *TAVOLA 7 : Planimetria fognature bianche e nere;*
- 20) *TAVOLA 7.1 : Particolari fognature bianche e nere;*
- 21) *TAVOLA 8 : Rete Gas;*
- 22) *TAVOLA 9 : Rete Acqua;*
- 23) *TAVOLA 10 . Rete Telecom;*
- 24) *TAVOLA 11: Rete Enel;*
- 25) *TAVOLA 12 : Illuminazione Pubblica;*
- 26) *TAVOLA 13 : Planimetria segnaletica orizzontale e verticale*

ALLEGATI

1. ILLUMINAZIONE PUBBLICA –(Progetto e relazione)

■ *Tav 1 Progetto Illuminazione Pubblica*

■ *Tav 2 Relazione Tecnica Illuminazione pubblica*

Tav 3 ■ Calcoli illuminometrici

Tav 4 ■ Quadro elettrico

2) di dare atto che in merito all'ambito in questione sono pervenuti i pareri sopra citati, agli atti dell'ufficio Patrimonio Edilizia Territorio ed Ambiente, che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e piu' precisamente:

- parere dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica pervenuto in data 20/11/2023 con protocollo di ricezione n° 19345;
- parere dell'IRETI Settore fognature del 23/11/2023 protocollo di ricezione n° 19506;
- parere della SALT pervenuto in data 30/11/2023 con protocollo di ricezione n° 20032;
- parere del Consorzio della Bonifica del 30/11/2023 protocollo di ricezione n° 19970;
- parere dell'Arpa assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 11/12/2023 protocollo di ricezione n° 20522;
- progetti di conformità approvati da IRETI relativamente all'acqua e gas n° 008/2020;

3) che in merito all'allaccio alla rete telefonica e alla rete elettrica, prima dell'inizio lavori dovrà essere approvato da Telecom ed e-Distribuzione il progetto di dettaglio delle stesse reti secondo le procedure e le prescrizioni stabilite dagli stessi gestori e copia degli stessi;

4) di dare atto che il rispetto dei sopra indicati pareri (punti 2 e 3) con particolare riferimento al parere del Consorzio della Bonifica Parmense è vincolante per il rilascio del successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ed i successivi relativi titoli edilizi;

5) che gli elaborati saranno 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;

6) di dare atto che 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 o suoi aventi causa;

7) 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 l'attuatore o suoi aventi causa, conferendogli mandato per apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni che non alterino la sostanza dell'atto, e porrà in essere ogni successivo e conseguente atto derivante dall'approvazione del presente atto;

8) di sottolineare che la stipula dell'atto dovrà comunque avvenire entro i tempi stabiliti dalla vigente normativa di



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

settore (LR 24/2017 e s.m.i);

9) di dare mandato all'ufficio patrimonio edilizia territorio ed ambiente di procedere al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione successivamente alla stipula della convenzione sopra citata;

E, stante l'urgenza a provvedere, con separata votazione, con n. 16 voti UNANIMI e favorevoli, 0 contrari e 0 astenuti, espressi in forma palese dai n. 16 Consiglieri presenti e votanti;

10) 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

Comune di Noceto

**SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Sub Ambito di trasformazione: NOC_R3 ter (Sub Ambito a- Residenziale)**

PCC N. di POC – Tavola

RUE Tav.

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato PCC,

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Noceto

tra

- Pelagatti Luisa , residente in Noceto via Pontetaro n. 10, cod. fisc. PLG LSU 45R51 F914F;
- Gennari Andrea, residente in Noceto via Pontetaro n 8 a), cod. fisc GNN NDR 66T29 G337U;
- Gennari Paola , residente a Noceto, via Pontetaro 8 b), cod. fisc. GNN PLA 71P52 G337B;

comproprietari dell'area direttamente interessata dal Sub Ambito A) del Comparto NOC_R3 ter e censita al Catasto Terreni di Noceto al foglio 28

▪ mappale 22 ,	di mq 1.430 ;	di cui in intervento	mq 1.182
▪ mappale 656 ,	di mq 18.594 ;	di cui in intervento	mq 17.013
▪ mappale 477 ,	di mq 2.260 ;	di cui in intervento	mq 1.796
▪ mappale 739 ,	di mq 4.490 ;	di cui in intervento	mq 896
▪ mappale 745,	di mq 1.608 ;	di cui in intervento	mq 652
▪ mappale 655,	di mq 54 ;	di cui in intervento	mq 54
▪ mappale 541,	di mq 216 ;	di cui in intervento	mq 12
▪ mappale 543,	di mq 16 ;	di cui in intervento	mq 9
▪ mappale 581,	di mq 219 ;	di cui in intervento	mq 219
▪ mappale 654,	di mq 122 ;	di cui in intervento	mq 122
▪ mappale 475 ,	di mq 1.633 ;	di cui in intervento	mq 1.633
▪ mappale 481 ,	di mq 1.382 ;	di cui in intervento	mq 1.367
▪ mappale 542 ,	di mq 296 ;	di cui in intervento	mq 296
▪ mappale 580,	di mq 1.438	di cui in intervento	mq 1.438
▪ mappale 544	di mq 1.141;	di cui in intervento	mq 973
▪ mappale 643,	di mq 503 ;	di cui in intervento	mq 503
▪ mappale 586,	di mq 44 ;	di cui in intervento	mq 1
SUPERFICIE TOTALE IN INTERVENTO			mq 28.166

e

di seguito definiti come Concessionari/soggetti attuatori;

e

- Sicilia Edoardo, nato a (....) il giorno, 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 Gestione del 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 "A") 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

Premesso

- che i concessionari sono proprietari dell'area precedentemente descritta con i rispettivi Mappali riportati e che si estende per complessivi mq. 28.166 di superficie rilevata e verificata (come da Tav 2 di rilievo) ;
- che detta area, risulta destinata dal POC vigente, come Area di Trasformazione - Scheda d'Ambito "(NOC_R3 ter)", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC vigente nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente, da attuarsi previa approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 19 bis della legge reg.le 15/2013 e s.m.i. , l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore;
- che con deliberazione di Consiglio Comunale n°..... del 2023 è stato approvato l'ambito in questione e la relativa bozza di convenzione;

Visti, così come eventualmente modificati e integrati:

- 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;3
- 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;
- decreto legislativo 36/2023
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n.24 ed in particolare gli artt. 2 e 4;
- lo Statuto del Comune di Noceto;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2019 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 dove, in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20.05.2011, rinnovato ed integrato in data 11 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;
- il progetto di piano urbanistico attuativo, la cui approvazione è stabilita a mezzo di PCC, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio edilizia ed ambiente, che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive 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:

- 1) relazione tecnica;
- 2) schema Convenzione - stralcio attuativo [1](#), stralcio attuativo [2](#), stralcio attuativo [2](#).
- 3) stralcio degli strumenti urbanistici generali;
- 4) norme urbanistiche ed edilizie (N.T.A.);
- 5) previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione:
 - [CONSUNTIVO OPERE GIA' REALIZZATE](#)
 - [STRALCIO 1](#)
 - [STRALCIO 2](#)
 - [STRALCIO 3](#)
- 6) relazione geologico-sismica;
- 7) relazione idraulica;
- 8) valutazione di impatto/clima acustico;
- 9) Documentazione Fotografica;
- 10) TAVOLA 1 : Planimetria stato attuale;
- 11) TAVOLA 2 : Rilevo plano-altimetrico stato attuale;
- 12) TAVOLA 3 : Planimetria con Catastale;
- 13) TAVOLA 4 : Planimetria di progetto con destinazione d'uso aree;

- 14) TAVOLA 4.1 : Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e impianto di irrigazione;
 - 15) TAVOLA 4.2 : Planimetria di progetto con parcheggi privati e schemi tipologici;
 - 16) TAVOLA 4.3 : Planimetria di progetto con indicazione aree di cessione;
 - 17) TAVOLA 5 : Planimetria di progetto con individuazione stralci attuativi;
 - 18) TAVOLA 6 : Sezioni;
 - 19) TAVOLA 7 : Planimetria fognature bianche e nere;
 - 20) TAVOLA 7.1 : Particolari fognature bianche e nere;
 - 21) TAVOLA 8 : Rete Gas;
 - 22) TAVOLA 9 : Rete Acqua;
 - 23) TAVOLA 10 . Rete Telecom;
 - 24) TAVOLA 11: Rete Enel;
 - 25) TAVOLA 12 : Illuminazione Pubblica;
 - 26) TAVOLA 13 : Planimetria segnaletica orizzontale e verticale
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA –(Progetto e relazione)
- Tav 1 Progetto Illuminazione Pubblica
 - Tav 2 Relazione Tecnica Illuminazione pubblica
 - Tav 3 Calcoli illuminometrici
 - Tav 4 Quadro elettrico•

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione, **per stralci attuativi**, del permesso di costruire convenzionato di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

L'estensione e ubicazione degli stralci attuativi è inoltre individuata nella Tav. 5 – Planimetria di progetto con individuazione stralci attuativi.

In tal senso gli obblighi assunti sono qui a seguito riportati per i seguenti stralci attuativi:

1. **STRALCIO 1** – Allargamento della sede stradale con realizzazione di pista ciclopedonale per tutto il fronte di via Pontetaro delimitante ad ovest il comparto NOC_R3 ter. – **Opere obbiettivo della scheda POC NOC_R3 ter**, non obbligatoriamente necessarie all'attuazione del comparto residenziale e pertanto non facenti parte né delle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. 36 del RUE), né delle Aree per attrezzature e spazi collettivi (art. 37 del RUE) che debbono essere obbligatoriamente cedute ai sensi del comma 2 dell'art. 36 del RUE.

Si precisa che, come evidenziato nella Tav. 1 – Planimetria stato attuale, del sopradescritto STRALCIO 1, il soggetto attuatore ha già realizzato con autorizzazione comunale e a proprio totale carico, l'intubamento del fosso di guardia stradale e la successiva posa in opera della massicciata in ghiaia necessari per l'allargamento della sede stradale .

2. **STRALCIO 2** - Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alla Strada A, (Lotti 1-2-3-4-5-6-7-8-13) compreso la cessione della superficie a Verde Pubblico necessaria per l'intero Sub Ambito A) e la realizzazione e cessione dei Parcheggi Pubblici (P1-P2-P3-P4-P5)

necessari e sufficienti a soddisfare lo standard di Parcheggio Pubblico relativo alla Superficie Utile assegnata e realizzabile con lo STRALCIO 2.

3. **STRALCIO 3** - Realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alla Strada B, (Lotti 9-10-11-12) e la realizzazione e cessione dei Parcheggi Pubblici (P6-P7) necessari e sufficienti a soddisfare lo standard di Parcheggio Pubblico relativo alla Superficie Utile assegnata e realizzabile con lo STRALCIO 3.

Per quanto concerne lo standard di Verde Pubblico relativo allo STRALCIO 3 si precisa che l'intero standard è soddisfatto con la indispensabile cessione dell'intero standard con lo STRALCIO 2.

Con l'attuazione dello STRALCIO 3 e quindi con la realizzazione totale delle dotazioni territoriali per l'intera capacità edificatoria realizzabile (1.730 mq) diventano utilizzabili anche la capacità edificatoria assegnata alle 2 monofamiliari esistenti (14 + 14 mq) e la capacità edificatoria mantenuta al Lotto 15, come meglio individuato nelle Tavole di Progetto 4 e 5.

Per quanto riguarda il Lotto 15, la cui accessibilità è garantita dallo stradello privato di proprietà dei Concessionari/attuatori, si precisa che in caso di cessione a terzi del predetto lotto o parte di esso, i Concessionari/attuatori s'impegnano fin da ora a trasferire anche il diritto di passaggio sullo stradello privato per garantire l'accessibilità al lotto medesimo.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Scheda d'Ambito NOC_R3 ter – Sub Ambito A– Via Pontetaro ”.

Del comparto denominato “NOC_R3 ter” (che ha una superficie complessiva di mq 41.393) , destinato dal P.O.C. vigente ad "Aree di trasformazione", disciplinata dalle N.T.A. del POC, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Normativa e di Assetto di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente da attuarsi previo rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, è oggetto della presente convenzione la superficie di 28.166 mq del solo Sub Ambito A– Via Pontetaro ” di proprietà dei Concessionari/soggetti attuatori, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PCC suddivide nel seguente modo:

STRALCIO 1

- 1) mq 284,62 per opere di allargamento della sede stradale e realizzazione di pista ciclo-pedonale **da realizzare su suolo comunale**;
- 2) mq 833,99 per opere di allargamento della sede stradale e realizzazione di pista ciclo-pedonale da realizzare su area Gennari – Pelagatti e da cedere al Comune di Noceto.

STRALCIO 2

- 1) mq 1.936,10 per urbanizzazioni primarie di cui:
 - a) Mq 1.754,10 per urbanizzazioni generali e viabilità;
 - b) mq 182,00 per parcheggi pubblici (standard);
- 2) mq 2.042,78 per urbanizzazioni secondarie (standard);
- 3) mq 7.818 di Sf per interventi privati;

SUPERFICIE TOTALE mq 11.796,88

STRALCIO 3

- 1) mq 766,55 per urbanizzazioni primarie di cui:
 - a) mq 660,80 per urbanizzazioni generali e viabilità;
 - b) mq 105,75 per parcheggi pubblici (standard);
- 2) urbanizzazioni secondarie (standard) già interamente soddisfatti con lo STRALCIO 2;
- 3) mq 6.464 di Sf per interventi privati;

SUPERFICIE TOTALE mq 7.230,55

VERDE PRIVATO GIA' EDIFICATO
SUPERFICIE TOTALE mq 8.305

SUPERFICIE TOTALE OGGETTO DI CONVENZIONE mq 28.166

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui ai precedenti punti 3) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, del RUE vigente, dalla Scheda Normativa e di Assetto del POC (vedi TAV. 4.2).

Il progetto del permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di mq 1.730 di Slu a destinazione d'uso residenziale.

Art. 2 -Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 19 bis della legge reg.le 13/2015 , i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Noceto le aree relative alle infrastrutture per la mobilità (allargamento carreggiata stradale e collegamento ciclo-pedonale) e per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Permesso di Costruire Convenzionato nelle quantità non inferiori a quelle riportate ai punti 1 e 2 del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq. 5.579,42 così come riportato nella Tavola di Progetto 4.3 .

Le aree dello STRALCIO 1 – Allargamento carreggiata stradale e pista ciclo-pedonale

- saranno trasferite al Comune prima dell'inizio lavori (per singolo stralcio attuativo), previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3 e 3bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo.
- Sono a carico del titolare del Pdc i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

Le aree dello STRALCIO 2 e 3 – Lottizzazione residenziale

- saranno trasferite al Comune prima dell'inizio lavori (per singolo stralcio attuativo), previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3 e 3bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, 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
- Sono a carico del titolare del Pdc i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché di quelli derivanti

dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

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.

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.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

I concessionari si obbligano altresì a costituire, a favore del Comune di Noceto, servitù di pubblici servizi (fognatura nera e bianca) per le opere di manutenzione ad essa relative, sulle aree private interessate dalle opere stesse come indicato nella tav. 4 di PdC. Tale servitù che andrà trascritta e registrata entro il collaudo del 2° stralcio, è indicata nella tavola 4 – Planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree e prevede la realizzazione di una zona di transito per una larghezza uguale o maggiore di 4 metri. Tali servitù saranno istituite successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare modeste varianti al PCC, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, previa presentazione e rilascio di PCC in variante, senza la sottoscrizione di nuova convenzione, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. 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
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.
4. sarà consentita dalle normative di riferimento

Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

I concessionario si obbliga a far realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade classificate E e F1, strade pedonali, strade ciclabili se ed in quanto previste nel piano;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;

- d) di telefonia e di trasmissione dati;
- e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
- 4. impianti di pubblica illuminazione;
- 5. sistemazioni a verde

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Per quanto riguarda lo **STRALCIO 1 – Allargamento delle sede stradale con realizzazione di pista ciclopeditone per tutto il fronte di via Pontetaro delimitante ad ovest il comparto NOC_R3 ter**, si precisa che le opere di realizzazione della pista ciclopeditone dovranno garantire l'interramento dell'esistente linea aerea ENEL, con l'eliminazione dei pali in cemento in modo che il transito sulla pista ciclopeditone medesima sia liberato dei predetti ostacoli.

Si precisa inoltre che le opere di pavimentazione dell'allargamento della carreggiata stradale di via Pontetaro, oltre allo strato di binder sull'area di ampliamento stradale, prevedono la stesura di un manto di usura fino a metà carreggiata a raccordare la pavimentazione esistente.

Non è consentita la realizzazione su aree pubbliche di cessione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo, teleriscaldamento ecc.).

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Noceto a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Art. 3.bis – (Opere di urbanizzazione fuori comparto)

Per la realizzazione dello STRALCIO 1 - allargamento della carreggiata stradale e collegamento ciclo-peditone di via Pontetaro, parte delle opere verranno realizzate su area di proprietà comunale e parte su aree di proprietà dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio.

Come già precisato nelle premesse parte delle opere dello STRALCIO 1 sono già state realizzate dal soggetto attuatore.

Più precisamente, per l'intero tratto di competenza, è già stato realizzato l'allargamento della sede stradale, con l'intubamento del fosso di guardia e pertanto occorre procedere a realizzare le opere di completamento dello STRALCIO 1.

Il costo per la realizzazione di tali opere è :

- quanto alle opere già realizzate per l'allargamento della carreggiata stradale e della pista ciclopeditone i costi già sostenuti per le sole opere ammontano a € 52.576,28 oltre ad IVA (vedi computo metrico allegato);
- quanto al completamento delle opere dello STRALCIO 1, i costi da sostenere ammontano a € 88.523,00 (vedi computo metrico allegato) oltre a € 8.852,30 per IVA.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Noceto a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Art. 4 - 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. 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 PdC, 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. 10.

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 (per ogni singolo stralcio attuativo) , 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.

Solo successivamente all'emissione del collaudo provvisorio del primo stralcio, il Comune potrà rilasciare il PdC delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio e solo successivamente all'emissione del collaudo provvisorio del secondo stralcio, il Comune di Noceto potrà rilasciare il PdC relativo al terzo stralcio

E' tuttavia consentito che il concessionario possa richiedere un unico Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione relative agli STRALCI 2 e 3 nel qual caso il collaudo provvisorio sarà rilasciato per i relativi stralci realizzati. In tal caso la fideiussione dovrà essere a garanzia dei lavori relativi ai due stralci.

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 10.

Gli attuatori dovranno presentare gli elaborati progettuali nei tempi stabiliti dal Comune anche in formato digitale, per la rendicontazione alla Regione Emilia Romagna per il monitoraggio, nei termini e secondo quanto stabilito dalla DGR 376 del 19/03/2018,

Sono inoltre a carico dei concessionari gli oneri relativi a :

- tutta la segnaletica stradale (verticale ed orizzontale) a norma del Codice della strada necessaria per l'ambito in questione;
- l'impianto di irrigazione delle alberature, ivi compreso la realizzazione di un contatore dedicato;
- la posa di tre panchine e tre cestini nelle posizioni che verranno indicate dall'Amministrazione Comunale
- l'accessibilità ai fondi limitrofi per tutta la durata della presente convenzione

Art. 5 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Prima del rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione del 1° stralcio, dovranno essere prodotti al Comune tutti i pareri interessati dalla CDS, con particolare riferimento ai pareri di IRETI, Telecom e - Distribuzione, relativamente alla approvazione dei progetti di erogazione dei relativi sottoservizi, secondo le modalità stabilite dagli stessi Enti. Inoltre prima del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione dovrà essere conseguito il nuovo parere del Consorzio di Bonifica .

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

- Avere conseguito il rilascio del collaudo provvisorio dello stralcio precedente, ossia per i lotti ricompresi nello stralcio 2 dovrà essere stato precedentemente emanato il certificato dello stralcio 1 (necessario anche per il rilascio del PDC);
- 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- 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.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 2, punti 1), 2), 3), 4), 5). La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via, via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 6 - Oneri dovuti

6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto Attuatore ha assunto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste dal PdC 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.

Si evidenzia che la spesa sostenuta per la realizzazione delle opere di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) del precedente art. 3 e art. 3bis, stimate sulla base del relativo progetto preliminare, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della Regione Emilia Romagna (2023) pari a un totale di:

- € 52.576,28 (euro cinquantaduemilacinquecentosettantasei/25) per le opere già realizzate dello STRALCIO 1;
- € 88.522,40 (euro ottantottomilacinquecentoventidue/40) per il completamento delle opere dello STRALCIO 1
- € 303.469,53 (euro trecentotremilaquattrocentosessantanove/53) per le opere dello STRALCIO 2;
- € 103.623,81 (euro centotremilaseicentoventitre/81) per le opere dello STRALCIO 3.

6.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PDCC, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza,) è pari a Euro 548.192,02)

Pertanto, 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 € **269.880,00** dal contributo di costruzione relativo alle voci U1 e U2 dovuto al rilascio dei titoli abilitativi dei fabbricati e/o aree di intervento previsti dal PUA.

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. massima	euro
Lotto 1	120	€ 18.720
Lotto 2	120	€ 18.720
Lotto 3	120	€ 18.720
Lotto 4	120	€ 18.720
Lotto 5	120	€ 18.720
Lotto 6	90	€ 14.040
Lotto 7	120	€ 18.720
Lotto 8	120	€ 18.720
Lotto 9	120	€ 18.720
Lotto 10	120	€ 18.720
Lotto 11	120	€ 18.720
Lotto 12	120	€ 18.720

Lotto 13	120	€ 18.720
Lotto 15	172	€ 26.832
Abitazione monofamiliare	14	€ 2.184
Abitazione monofamiliare	14	€ 2.184

In caso di diversa suddivisione della SU tra i vari lotti, la suddetta tabella varierà di conseguenza.

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 conguaglio mediante versamento del soggetto attuatore al Comune, in caso di importo inferiore.

I rapporti di conguaglio 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 6.2, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio/presentazione degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, (oltre D e S per insediamenti produttivi), 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 PER DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

Il rilascio dei PdC per le opere di urbanizzazione degli STRALCI 2 e 3 è subordinato al versamento del contributo per la realizzazione ed il potenziamento del sistema di raccolta e depurazione reflui in riferimento all'effettiva capacità edificatoria di ogni singolo stralcio, ai sensi e per gli effetti del comma 1, art. 7 delle NTA di POC

Più precisamente i rispettivi stralci dovranno versare :

- STRALCIO 2 S.L.U. mq 1.050 x €/mq 5,00 = € 5.250
- STRALCIO 3 S.L.U. mq 680 x €/mq 5,00 = € 3.400

Art. 7 - Modalità attuative e varianti

I lotti di intervento saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

E' consentita la rimodulazione della SU attribuita ai singoli lotti, senza modifica alla convenzione, ma variante non essenziale, da formalizzare con modifica al PDC delle opere di urbanizzazione

Come stabilito dall'articolo 5 si evidenzia che prima del rilascio del PdC delle opere del 1° stralcio, dovranno essere prodotti al Comune tutti i pareri interessati dalla CDS, con particolare riferimento ai pareri di IRETI, TELECOM - e- Distribuzione, relativamente alla approvazione dei progetti di erogazione dei relativi sottoservizi, secondo le modalità stabilite dagli stessi Enti. Qualora detti pareri prevedessero modifica agli elaborati già presentati, si evidenzia che tali modifiche non comporteranno una modifica alla convenzione sottoscritta, ma esclusivamente degli elaborati di cui al PDC.

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione per 2 anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Art. 9 - Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e attuazione del PCC

Tutte le opere di urbanizzazione del presente comparto, come descritte nell'articolo 3 e 3bis, devono essere ultimate entro cinque anni dalla data di rilascio del primo PdC delle opere (primo stralcio) secondo quanto stabilito dal comma 4 dell'articolo 19 bis della LR 15/2013.

Il suddetto termine può essere prorogato solo se stabilito dalla normativa vigente.

Ai sensi del comma 5 dell'art. 4 della LR 24/2017, si stabilisce che i titoli abilitativi saranno presentati entro i termini di validità del presente piano, ovvero a norma delle leggi di settore.

Il suddetto termine potrà essere prorogato solo se stabilito dalla normativa vigente.

Art. 10 – Garanzie

- 1) Dato reciprocamente atto che i concessionari hanno già realizzato opere relative allo STRALCIO 1, come meglio precisato nelle premesse e che tali opere hanno comportato costi per € 52.576,28 oltre ad IVA e spese tecniche (vedi computo metrico allegato) come indicato al precedente art. 3bis, i medesimi concessionari, con la sottoscrizione della presente convenzione s'impegnano a realizzare le opere di completamento del predetto STRALCIO 1.

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di completamento dello STRALCIO 1

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Noceto, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, 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. 385/1993) di importo pari al valore presunto delle opere dello STRALCIO 1 ancora da realizzare e risultante dal computo metrico allegato.

L'importo di tale fideiussione deriva dal:

- costo delle opere risultante dal computo metrico allegato, redatto con prezzi unitari desunti dal Prezzario della Regione Emilia – Romagna (2023);
- IVA di Legge ;

Per un costo complessivo di €. 97.375,30 (euro novantasettemilatrecentosettantacinque/30);

- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 quindi per € 2.500,00 (euro. duemilacinquecento)

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi €. 99.875,30 (euro novantanovemilaottocentosettantacinque/30).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

La fideiussione prestata sarà anche a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 6.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di Noceto , previa verifica tecnica da parte dei propri uffici, di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 4. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

2) Al rilascio del PdC che autorizza la realizzazione dello STRALCIO 2

i concessionari

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di completamento dello STRALCIO 2

produrranno, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Noceto, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, 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. 385/1993) di importo pari al valore presunto delle opere dello STRALCIO 2 e risultante dal computo metrico allegato.

L'importo di tale fideiussione deriva dal:

- costo delle opere risultante dal computo metrico allegato, redatto con prezzi unitari desunti dal Prezzario della Regione Emilia – Romagna (2023);
- IVA di Legge ;

Per un costo complessivo di €.333.816,48 (euro trecentotrentatremilaottocentosedici/48);

- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 quindi per € 6.000,00 (euro. seimila/00);

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi € 339.816,48 (euro trecentotrentanovemilaottocentesedici/48).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

La fideiussione prestata sarà anche a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 6.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di Noceto, previa verifica tecnica da parte dei propri uffici di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 4. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale

Nel caso in cui sia stata ridotta o estinta la fideiussione dello STRALCIO 1, la fideiussione dello STRALCIO 2 dovrà contenere apposita clausola che coprirà anche le opere di cui allo stralcio precedente sino alla emissione del collaudo definitivo.

3) Al rilascio del PdC che autorizza la realizzazione dello STRALCIO 3

i concessionari

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di completamento dello STRALCIO 3

produrranno, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Noceto, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, 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. 385/1993) di importo pari al valore presunto delle opere dello STRALCIO 3 risultante dal computo metrico allegato.

L'importo di tale fideiussione deriva dal:

- costo delle opere risultante dal computo metrico allegato, redatto con prezzi unitari desunti dal Prezzario della Regione Emilia – Romagna (2023);
- IVA di Legge ;

Per un costo complessivo di € 113.986,19 (euro centotredicimilanovecentoottantasei/19);

- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 quindi per € 5.000,00 (euro.cinquemila/00);

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi

€.118.986,19 (euro centodiciottomilanovecentottantasei/19).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

La fideiussione prestata sarà anche a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 6.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dopo 12 mesi dalla presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di Noceto, previa verifica tecnica da parte dei propri uffici di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità delle opere di urbanizzazione, redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 4. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale

Nel caso in cui siano state ridotte o estinte le fideiussione dello STRALCIO 1 e 2, la fideiussione dello STRALCIO 3 dovrà contenere apposita clausola che coprirà anche le opere di cui agli stralci precedenti sino alla emissione del collaudo definitivo.

Nel caso in cui, come previsto al comma 12 del precedente art. 4, il concessionario richieda un unico Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione relative agli STRALCI 2 e 3 il rilascio di tale Permesso di Costruire è subordinato alla produzione della predetta fideiussione di cui allo STRALCIO 2 e allo STRALCIO 3.

Art. 11– 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; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);
- c) mancato attecchimento del verde; in tal caso non verrà svincolata la parte di fideiussione relativa;

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 9 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Art. 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PCC o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Noceto.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, 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. 13 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Noceto.

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.



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. 1988/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE AMBITO URBANISTICO DENOMINATO NOC_R3 TER SUB A., 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. 1988/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE AMBITO URBANISTICO DENOMINATO NOC_R3 TER SUB A., 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. 53 del 14/12/2023 ad oggetto APPROVAZIONE AMBITO URBANISTICO DENOMINATO NOC_R3 TER SUB A.:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Ente con numero 1572/ 2023 per 15 giorni consecutivi dal 19/12/2023 al 03/01/2024, 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 30/12/2023.

- 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