



COMUNE DI NOCETO
SERVIZIO AFFARI GENERALI

U.O. COORDINAMENTO AMM.VO

Tel. 0521 - 622 182 Fax 0521 622 100

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

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

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

DELIBERAZIONE 170 / 2023 avente oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R13 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.

con profilo archivistico: VI-02, 2021 / 7

IMPRONTE

20297A0A57AFDE0021D57EE089B1E46858245077D1D7203789A8030760D655D65192DD2B53DFAC9A5
024EEC6F7CCDF2B6F8EAE51B98A110BDC5FD908EDC70554
DEL_DELI_G_170_2023.pdf.p7m

IMPRONTE

78BFBC27DFAB43317E7102BFBCD5FC2AF6C32800F327BAF543DA1913873AECB62E07D38E89BEBB6
CFCD0AACB775FE78A1910F6C95D6F0EA883F9869CAFA38211
BOZZA DI CONVENZIONE delibera.doc

Copia prodotta a Noceto in data



L'incaricato



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

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

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

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 170 del 30/11/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R13 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno 2023 addì 30 del mese di novembre alle **ore 20:15** nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.lgs. 267/2000, alle ore 20:15, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

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

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

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

La deliberazione consta di – ALLEGATI

Allegati:

1. BOZZA DI CONVENZIONE



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

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

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

Oggetto:

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R13 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

Visti:

- la Legge 15.5.1997 n. 127 "Misure urgenti per lo snellimento dell'attività amministrativa e dei procedimenti di decisione e di controllo", smi;
- il D. Lgs. 30.3.2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche", smi;
- il D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", smi;
- la Legge 18.6.2009 n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", smi;
- la Legge 13.8.2010 n. 136, s.m.i., "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia, smi;
- il Decreto Legge 24.4.2014, n. 66 "Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale" convertito in Legge 23.6.2014, n. 89, smi;
- la vigente normativa in materia di contratti pubblici, smmii, con particolare riferimento all'art. 26, comma 3 della legge 23.12.1999, n. 488, all'art. 58 della L. 23.12.2000 n. 388, all'art. 1, comma 450 e comma 455 della Legge 27.12.2006, n. 296, all'art. 1 del Decreto Legge 6.7.2012, n. 95, nonché 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;
- 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;

Richiamata la seguente strumentazione urbanistica del Comune di Noceto:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 31/05/2011;



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 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_R13" posto in via Sadino;

Preso atto inoltre che il POC stabilisce come modalità di intervento del NOC R13 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 22/12/2021 il geometra Mazzoni Pietro, a nome e per conto del signor Baistrocchi Silvietto residente in Noceto (PR) in Via Sadino, con protocollo di ricezione n° 21417 del 22/12/2021, ha presentato domanda di approvazione dell'ambito in oggetto a mezzo di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che il Comune di Noceto con nota protocollo 3197 del 24/02/2022 ha richiesto al proponente di produrre integrazioni relativamente alla documentazione allegata alla domanda presentata in data 22/12/2021;

- che in data 27/07/2023 con protocollo del Comune di Noceto n° 12678 e 12688, il geometra Mazzoni Pietro, a nome e per conto del signor Baistrocchi Silvietto residente in Noceto (PR) in Via Sadino, proprietario delle aree individuate catastalmente al foglio 41 mappali 23 e 24, ha presentato le integrazioni richieste dal Comune di Noceto, presentando pertanto un aggiornamento alla domanda di approvazione dell'ambito in oggetto a mezzo di permesso di costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- che allegata alla domanda del 27/07/2023 risulta allegata la seguente documentazione:

- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
- TAV 01-a Planimetria Rilievo con indicato porzione frazionamento fuori ambito
- TAV 02-a Planimetria di numerazioni lotti e quantità urbanistiche
- TAV 03-a Planimetria di progetto
- TAV 04-a Planimetria parcheggi pertinenziali
- TAV 05-a Planimetria cessioni aree
- TAV 06-a Particolari sezioni trasversali
- Scheda POC NOC R13
- Visure ed estratto di mappa
- Dichiarazione di acquisizione aree in perequazione
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica
- Relazione paesaggistica secondo DPCM 2005;
- Relazione paesaggistica Allegati Schemi Tipologici;
- Parere telecom;
- Parere E distribuzione;
- Planimetria energia elettrica;
- Planimetria Illuminazione Pubblica
- Planimetria Telecom;



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

- Relazione Tecnica impianti elettrici;
- Valutazione di clima acustico;
- Schema dati;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione illustrativa;
- Planimetria reti acque bianche e nere;
- Relazione fognatura bianca e nera.

- che con nota prot. 13090 del 02/08/2023, è stata convocata la Conferenza dei Servizi Semplificata - art. 14 bis Legge n. 241 del 7 agosto 1990 relativamente all'ambito denominato NOC R13;

Viste:

- le integrazioni volontarie prodotte in data 06/09/2023 protocollo 14781 del Comune di Noceto contenenti:

- Modulo titolo edilizio
- Tavole Fotoinserimento
- Richiesta autorizzazione paesaggistica opere di urbanizzazione
- Relazione illustrativa aggiornamento agosto;

- le integrazioni volontarie prodotte in data 07/09/2023 protocollo 14826 del Comune di Noceto contenenti la tavola con i punti di ripresa del fotoinserimento;

- le successive integrazioni volontarie presentate in data 25/09/2023 protocollo 15893 con le quali è stata presentata la seguente ulteriore documentazione integrativa:

- TAV 7 Sezioni Trasversali di progetto;
- Bozza di Convenzione
- Planimetria acqua
- NTA

-le successive ulteriori integrazioni prodotte in data 18/11/2023 al numero di protocollo 19265 del Comune di Noceto, contenenti:

- TAV 7 Sezioni Trasversali di progetto;
- Bozza di Convenzione
- NTA

-le nuove integrazioni prodotte in data 23/11/2023 ed assunte al protocollo 19495 del Comune di Noceto con allegati:

- TAV 7 Sezioni Trasversali di progetto;
- Planimetria acque bianche e nere;

Visto inoltre :

1) che è pervenuto il parere pervenuto da parte di Arpae ed assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 18/08/2023 al n° 13830 nel quale si evidenzia che:

"Preso atto della trasmissione della documentazione e indizione della Conferenza dei Servizi in forma semplificata e in modalità asincrona del 02/08/2023, ns. prot. n. 134253 e presa visione della documentazione, si esprime quanto segue.

Il contesto territoriale in esame è stato di recente valutato in occasione dell'espressione di parere per il PUA NOC R6, inviato il 26/06/2023, ns. prot. n. 110753. Il PUA in oggetto si colloca in un'area residenziale del capoluogo comunale di Noceto priva di strade di attraversamento, per questo particolarmente idonea a previsioni di carattere abitativo che rappresentano di fatto l'unica tipologia di insediamento circostante, ivi comprese le trasformazioni in previsione. La specifica collocazione del PUA NOC R13, consistente in 4 edifici monofamiliari, è inoltre servita da via Sadino nella sua diramazione laterale, ulteriormente schermata dal contesto urbanizzato da alcuni edifici già presenti. L'area è classificata nel Settore B di ricarica della falda secondo il PTA regionale. Il comparto residenziale sarà collegato alle fognature esistenti, nere e bianche, collocate sulla viabilità principale di via Sadino. Ciò nel rispetto di quanto previsto dall'art. 45 delle NTA del PTA regionale e dell'art. 23 delle NTA del PTCP. Al fine del completo rispetto delle norme, le fognature, comprese quelle interne al comparto, dovranno essere a perfetta tenuta e il collaudo delle stesse dovrà restituire la verifica della perfetta tenuta. Il progetto prevede dei parcheggi pertinenziali su via Sadino e un'area, circondata dai 4 edifici, che appare dalle Tavole come necessaria all'accesso in ciascun lotto. A tal proposito, considerato il consumo di suolo e gli effetti



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

negativi dell'impermeabilizzazione, si invitano i Progettisti e il Comune di Noceto a preservare per quanto possibile la massima permeabilità nelle aree destinate a parcheggio o a manovra dei veicoli presso i singoli lotti, anche nelle successive fasi attuative, considerata la presenza di un Settore B di ricarica della falda acquifera e il modesto apporto di inquinanti dovuto all'uso residenziale (ad es.: uso di autobloccanti o altre messe in opere che garantiscono la permeabilità)" Non sono presenti nell'area sorgenti a bassa (ELF) o ad alta frequenza (RF) di campi elettromagnetici. Anche il confronto con le sorgenti RF presenti attualmente nel territorio di Noceto non presenta alcuna criticità per il rispetto della normativa sull'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Inquinamento luminoso

In merito all'inquinamento luminoso, la Relazione illuminotecnica prevede tutti gli apparati radianti (illuminazione pubblica) a 3000° - 4000°K di temperatura. A tal proposito, si sottolinea quanto segue. La presenza dell'Osservatorio astronomico protetto "Bellatrix" in Comune di Collecchio si evince dalla ricognizione effettuata dalla Regione Emilia Romagna aggiornata al 09/07/2021 e consultabile nell'apposita sezione del sito web istituzionale all'indirizzo:

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

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

- gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;
 - è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra).
- Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole al PUA in esame con le seguenti prescrizioni:
- al fine del completo rispetto delle norme, le fognature, comprese quelle interne al comparto, dovranno essere a perfetta tenuta e il collaudo delle stesse dovrà restituire la verifica della perfetta tenuta;
 - gli impianti LED dell'illuminazione pubblica e dell'illuminazione esterna agli edifici dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;
 - è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra).

3) che è pervenuto il parere dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica in data 08/09/2023 ed assunto al n° di protocollo 14907 del Comune di Noceto nel quale circa il piano in questione si evidenzia quanto segue:

"Valutati gli elaborati, non si evidenziano, per gli aspetti di competenza, elementi di particolare significatività, per quanto sopra esposto si valuta favorevolmente la proposta di PUA con le considerazioni sotto riportate.

Si prende atto che i rilievi fonometrici eseguiti per la caratterizzazione acustica dello stato di fatto (coincidente con lo stato di progetto) mostrano come i limiti assoluti di immissione previsti dalla classe II della zonizzazione acustica siano attualmente rispettati sia in periodo diurno quanto in periodo notturno.

Relativamente alla pista ciclabile si ricorda la necessità di eseguire le opere in conformità alla normativa di settore (D.M. 30.11.1999 n. 557).

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

Si ricorda inoltre che:

1) 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;

2) i marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di m.1,50 e dovranno essere raccordati in modo da poter essere usufruibili anche da persone portatrici di handicap motorio, in particolare gli attraversamenti dovranno essere realizzati con le stesse caratteristiche dei passi carrai, così da consentire la rotazione in piano della sedia a ruote; i cambi di quota dovranno 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;

3) 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

4) che è pervenuto il parere della Soprintendenza Archeologica e Belle Arti per le Province di Parma e Piacenza in data 28/10/2023 ed assunto al n° di protocollo 17946 del Comune di Noceto nel quale circa il piano in questione si rilascia parere positivo nel merito della compatibilità paesaggistica delle opere sopra citate, così per come sono rappresentate negli elaborati progettuali allegati, per le motivazioni sopra esposte, a condizione che il presente progetto venga modificato attraverso il recepimento delle seguenti prescrizioni (da inserire nell'autorizzazione paesaggistica):

Il manto della nuova pista ciclabile dovrà essere in cromia tenue e neutra, evitando tinte vivaci e intense;



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

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

La futura edificazione dovrà essere regolamentata in modo da non discostarsi dalle tipologie ipotizzate negli elaborati di PUA pervenuti, che ben si inseriscono nel contesto interessato, con altezze che non dovranno essere superiori a quelle dell'edificio circostante già esistente, con finiture esterne (intonaci, coperture, serramenti) di tipo tradizionale, e con pannelli fotovoltaici di colore mimetico (marrone o simili) rispetto ai manti di copertura in coppi.

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

In merito agli aspetti di tutela archeologica e in relazione alle opere di urbanizzazione, il progetto prevede l'applicazione della procedura di archeologia preventiva ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.Lgs. 36/2023 All. I.8. A tale riguardo, pur essendosi rilevata l'assenza, nella documentazione progettuale pervenuta, della relazione archeologica di progetto prevista ai sensi del comma 1 dell'articolo sopra richiamato, si comunica che, vista la conoscenza da parte di questo Ufficio – in base agli atti di archivio – del grado di rischio archeologico presente nell'area interessata dall'intervento, questa Soprintendenza dispone di elementi di conoscenza sufficienti a poter esprimere il proprio parere di competenza e considera concluso il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico.

Trattandosi, tuttavia, di un'area che ha restituito importanti testimonianze di occupazione antica, soprattutto in relazione alla fase dell'età del bronzo e romana, si ritiene plausibile che, anche a quote poco profonde, possano trovarsi strutture e materiali archeologici che, in quanto tali, necessitano di adeguata documentazione, campionatura e ricognizione. Per tale ragione, questo Ufficio ritiene comunque indispensabile un'assistenza archeologica in corso d'opera per i seguenti interventi:

scavi per l'allargamento della sede stradale e per la realizzazione della ciclovia;

scavi per la posa delle infrastrutture previste: sistema fognario, di depurazione, impiantistica elettrica e telefonica.

Tale assistenza andrà effettuata da parte di un archeologo di comprovata professionalità, che opererà a totale carico della Committenza e sotto la direzione tecnica e scientifica di questa Soprintendenza.

Anche in relazione alle opere previste per la realizzazione del comparto residenziale, considerato l'alto rischio di intercettare stratigrafia archeologica, anche al fine di evitare interruzioni dei lavori in corso d'opera, si consiglia di prevedere l'assistenza di personale archeologico di comprovata professionalità durante tutte le operazioni di scavo previste.

La data di inizio dei lavori e il nome della ditta o del professionista incaricato di effettuare l'assistenza archeologica dovranno essere comunicati anticipatamente (almeno 10 giorni prima) alla Soprintendenza,

Visto il parere favorevole al riguardo del PUA in oggetto espresso dalla Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio n° 7/2023 del 06/09/2023;

Vista l'autorizzazione paesaggistica per le opere di urbanizzazione rilasciata in data 18/11/2023 con protocollo n° 19292;

Visto il parere pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 14/09/2023 da parte di IRETI ed assunto al protocollo n° 15327 del Comune di Noceto del 14/09/2023;

Visto il successivo parere favorevole pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 21/11/2023 da parte di IRETI ed assunto al protocollo n° 19369 del Comune di Noceto, nel quale si evidenzia quanto segue:

“Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo collettore per le acque meteoriche DN 400 con recapito nel collettore esistente per acque bianche di via Sadino previo diaframma DN 160 per riduzione portata. La rete acque nere recapiterà a sua volta nell'esistente collettore per acque nere di via Sadino. È stato confermato dal comune di Noceto che lo stradello interno all'urbanizzazione resterà di proprietà privata e quindi IRETI prenderà in gestione solo il tratto su strada pubblica. Il tratto di nuove condutture da realizzarsi lungo via Sadino dovrà essere posto sotto il sedime stradale e non attraversare il parcheggio della nuova lottizzazione. Il diametro del collettore delle acque meteoriche in uscita al comparto in oggetto dovrà essere commisurato al collettore pubblico esistente in via Sadino e non potrà avere un diametro maggiore di questo ultimo. La portata di acque meteoriche indicata come scarico massimo nelle pubbliche condutture esistenti dovrà essere ridotta a 8 litri/secondo, oppure dovrà essere individuato da parte del richiedente un diverso recapito tra i corpi superficiali limitrofi. Il disegno delle camerette di ispezione non corrisponde, per alcuni particolari, agli standard richiesti e di seguito indicati.

- 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.

- Da parte del richiedente deve essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica del comparto.

- Dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'allacciamento relativamente a ciascun lotto privato.

- Le reti di scolo per acque nere dovranno essere rigorosamente separate da quelle per acque bianche che dovranno recapitare in un idoneo corpo riceettore.

- 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



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

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.

- Gli allacci privati dei singoli lotti e 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°).

- 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.

- 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.

- 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%.

- Non sono ammessi chiusini con chiusura a vite.

- Gli innesti dei collettori di lottizzazione (destinati ad essere assunti al patrimonio pubblico) tra loro e alla fognatura esistente dovranno avvenire in cameretta di ispezione, sul fondo della stessa e nello spessore di banchina, con raccordo nel senso del flusso.

- 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 particolare.

Prima della cessione all'Amministrazione Comunale delle nuove reti fognari, 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"

Preso atto che per quanto riguarda l'allaccio alla rete elettrica, al gas e all'acqua, il proponente aveva preventivamente alla richiesta di approvazione dell'ambito in questione, conseguito i pareri favorevoli al riguardo da parte della e-Distribuzione e dell'Ireti e che gli stessi convocati in sede di CDS asincrona non hanno fatto pervenire alcun ulteriore contributo in merito;

Preso atto inoltre che la Telecom convocata in sede di conferenza dei servizi in modalità asincrona, non hanno fatto pervenire alcun contributo in merito;

Dato atto, alla luce dei pareri sopra citati e delle osservazioni presentate, che l'ambito in oggetto è conforme al POC approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 45 del 30/09/2019;

Visti:

- l'art. 6 delle NTA del RUE vigente,

- la L.R. 20/2000 che disciplina il provvedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi (PUA);

- la deliberazione di Consiglio Comunale n° 29 del 31/05/2022 con la quale lo stesso Consiglio Comunale ha delegato le competenze per gli 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, 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;

Ritenuto pertanto di approvare l'intervento denominato NOC R13 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:

- TAV 01-a Planimetria Rilievo con indicato porzione frazionamento fuori ambito

- TAV 02-a Planimetria di numerazioni lotti e quantità urbanistiche

- TAV 03-a Planimetria di progetto

- TAV 04-a Planimetria parcheggi pertinenziali

- TAV 05-a Planimetria cessioni aree

- TAV 06-a Particolari sezioni trasversali

- Scheda POC NOC R13

- Visure ed estratto di mappa

- Dichiarazione di acquisizione aree in perequazione

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica

- Relazione paesaggistica secondo DPCM 2005;

- Relazione paesaggistica Allegati Schemi Tipologici;



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

- Parere Telecom;
- Parere E distribuzione;
- Planimetria energia elettrica;
- Planimetria Illuminazione Pubblica
- Relazione Tecnica impianti elettrici;
- Valutazione di clima acustico;
- Schema dati;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione illustrativa;
- Planimetria reti acque bianche e nere;
- Relazione fognatura bianca e nera.;
- Modulo titolo edilizio;
- Tavole Fotoinserimento;
- Richiesta autorizzazione paesaggistica opere di urbanizzazione;
- punti di ripresa del fotoinserimento;
- Tavola 7 Sezioni;
- Planimetria acqua potabile;
- Planimetria reti acque bianche e nere,

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 voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare per quanto esposto in premessa narrativa, l'intervento denominato NOC R13 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:

- TAV 01-a Planimetria Rilievo con indicato porzione frazionamento fuori ambito
- TAV 02-a Planimetria di numerazioni lotti e quantità urbanistiche
- TAV 03-a Planimetria di progetto
- TAV 04-a Planimetria parcheggi pertinenziali
- TAV 05-a Planimetria cessioni aree
- TAV 06-a Particolari sezioni trasversali
- Scheda POC NOC R13
- Visure ed estratto di mappa
- Dichiarazione di acquisizione aree in perequazione
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica
- Relazione paesaggistica secondo DPCM 2005;
- Relazione paesaggistica Allegati Schemi Tipologici;
- Parere telecom;
- Parere E distribuzione;
- Planimetria energia elettrica;
- Planimetria Illuminazione Pubblica
- Relazione Tecnica impianti elettrici;
- Valutazione di clima acustico;
- Schema dati;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;



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

- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione illustrativa;
- Planimetria reti acque bianche e nere;
- Relazione fognatura bianca e nera.;
- Modulo titolo edilizio;
- Tavole Fotoinserimento;
- Richiesta autorizzazione paesaggistica opere di urbanizzazione;
- punti di ripresa del fotoinserimento;
- Tavola 7 Sezioni;
- Planimetria acqua potabile;
- Planimetria reti acque bianche e nere,

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

- parere dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica in data 08/09/2023 ed assunto al n°di protocollo 14907 del Comune di Noceto;

- parere dell'Arpae assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 18/08/2023 al n° 13830;
- parere della Soprintendenza Archeologica e Belle Arti per le Province di Parma e Piacenza assunto al n°di protocollo 17946 del 28/10/2023 del Comune di Noceto;
- parere dell'IRETI assunto al protocollo del Comune di Noceto in data 21/11/2023 al n°19369;

4) che allegati alla domanda di approvazione dell'ambito erano stati allegati i pareri da parte di E distribuzione ed IRETI relativamente all'allaccio alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gasdotto e dell'acquedotto;

5) di prescrivere che prima del rilascio del PDC, il proponente dovrà conseguire la necessaria approvazione del progetto secondo le modalità stabilite dalla Telecom;

6) di dare atto che il rispetto dei sopra indicati pareri (punti 3 – 4 - 5) è vincolante per il rilascio del successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione ed i successivi relativi titoli edilizi;

7) 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;

8) 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;

9) 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, da sottoscrivere con il signor Baistrocchi Silvietto 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;

10) di sottolineare che la stipula dell'atto dovrà comunque avvenire entro i tempi stabiliti dalla vigente normativa di settore (LR 24/2017 e s.m.i);

11) 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 secondo le prescrizioni sopra indicate;

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

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

=====



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

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
PER AMBITO SCHEDA POC NOC R_13

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito denominato SCHEDA POC NOC R_13,

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

tra

- il sig. BAISTROCCHI SILVIETTO nato a PARMA IL 20-03-1961, domiciliato a NOCETO in Via Sadino n. 17/A che interviene nella sua qualità di proprietario privato delle aree interessate dall'ambito in questione, ed identificato con atto sotto la lettera "A";

di seguito definito come Concessionario/soggetto attuatore;

e

- l'ing. Edoardo Sicilia, 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 Patrimonio Edilizia Territorio e Ambiente (tale nominato con decreto del Sindaco del Comune di Noceto in data, protocollo informatico n.....che, in copia conforme all'originale firmata digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera "B") in nome e per conto del - "COMUNE DI NOCETO", con sede in Noceto (PR), piazzale Adami n. 1, codice fiscale 00166930347 (in seguito denominato anche "Comune"); ai sensi del vigente statuto del predetto Comune e in virtù dei poteri conferitigli con deliberazioni.

Al presente atto partecipano anche

- la signora Chierici Maura nata a e residente a Noceto (PR) in Via Sadino n° 9 e Fontanesi Roberto nato a il... e residente a Noceto (PR) in Via Sadino n° 9 che intervengono esclusivamente in qualità di proprietari delle aree individuate catastalmente al foglio 41 mappali ... (derivati dal frazionamento dei mappali 262 e 871), per la cessione delle stesse aree al Comune di Noceto. Si evidenzia che il costo per il trasferimento è in capo all'attuatore, così come previsto dal successivo articolo 2.

Premesso

- che il concessionario è proprietario dell'area posta nel Comune di Noceto, censita al N.C.T. al foglio n. 41, mappali 23-24 che si estendono per complessivi mq 14.117,00 di superficie catastale al cui interno sono stati rilevati mq 3780,00 e poi verificati ;
- che detta area, risulta destinata dal POC vigente, approvato con delibera del C.C. n.45 del 30/09/2019, come Area di Trasformazione - Scheda d'Ambito SCHEDA POC NOC R_13 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. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000 modificata, dell'art. 9 del POC e come specificato nella scheda di PCC,

l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

- Visti:
- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma e successive modifiche e integrazioni;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 25.11.2002 n.31 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 19.12.2002 n.37 e successive modifiche e integrazioni
- Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.
- il D.Lgs. n. 163 del 12.4.2006 come modificato dal D.Lgs 152 dell'11.9.2008
- Il Decreto Legislativo n. 152/06 e successive modifiche e integrazioni e L.R. 9 del 13/06/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata dalla legge n. 15 del 11/02/2005;
- la legge regionale 06.07.2009 n. 6;
- La Legge Regionale n° 24/2017;
- DL 13 maggio 2011 n. 70, convertito con Legge 12/07/2011 n. 106
- lo Statuto del Comune di Noceto;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: Atto di recepimento della D.A.L. n. 186/2018 della Regione Emilia-Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 124 del 22/07/2021 con la quale si approvava la perizia di stima per l'acquisizione di aree di perequazione urbanistica;
- 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;
- che sarà richiesta la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi del Dlgs 159/2011 e s.m.i;
- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro ultima versione agli atti dell'ufficio patrimonio territorio edilizia ed ambiente, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:
- TAV 01-a Planimetria Rilievo con indicato porzione frazionamento fuori ambito
- TAV 02-a Planimetria di numerazioni lotti e quantità urbanistiche
- TAV 03-a Planimetria di progetto
- TAV 04-a Planimetria parcheggi pertinenziali

- TAV 05-a Planimetria cessioni aree
- TAV 06-a Particolari sezioni trasversali
- Scheda POC NOC R13
- Visure ed estratto di mappa
- Dichiarazione di acquisizione aree in perequazione
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica
- Relazione paesaggistica secondo DPCM 2005;
- Relazione paesaggistica Allegati Schemi Tipologici;
- Parere telecom;
- Parere E distribuzione;
- Planimetria energia elettrica;
- Planimetria Illuminazione Pubblica
- Relazione Tecnica impianti elettrici;
- Valutazione di clima acustico;
- Schema dati;
- Documentazione fotografica;
- Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione illustrativa;
- Planimetria reti acque bianche e nere;
- Relazione fognatura bianca e nera.;
- Modulo titolo edilizio;
- Tavole Fotoinserimento;
- Richiesta autorizzazione paesaggistica opere di urbanizzazione;
- punti di ripresa del fotoinserimento;
- TAV 7 sezioni di progetto
- Planimetria acqua potabile

Tutto ciò premesso

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

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato “ SCHEDA POC NOCE R_13” da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 3780,00 , e destinata dal P.O.C. vigente a "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 che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PCC presentato dal proponente suddivide nel seguente modo:

- 1) mq 495,95 per urbanizzazioni primarie di cui:
 - a) mq 294 ,53 per dotazioni (marciapiede e pista ciclabile);
 - b) mq 111,53 allargamento strada Via Sadino;
 - c) mq 90,00 parcheggi pubblici;
- 2) mq 3166,48 di Sf per interventi privati (all'interno è collocata una strada interna privata di mq 241,72).

Tali superfici potranno essere riviste alla luce del frazionamento delle aree di proprietà dei signori Chierici- Fontanesi, di cui al successivo punto 2, fermo restando l'obbligo di cessione delle aree stabilite dal vigente POC, oltre che l'allargamento della sede stradale ad almeno 5 metri.

Durante l'arco di validità della presente convenzione il signor Baistrocchi Silvietto si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Noceto la fascia a nord della particella 23 del foglio 41 per una larghezza massima di 2 metri al fine di poter eventualmente allargare Via Sadino nel

tratto ovest rispetto al NOC R13. Tutte le spese per l'allargamento, ivi comprese i frazionamenti e le spese notarili, risulteranno a carico del Comune di Noceto.

Il progetto del permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di mq 474,00 DI SU massima , distribuiti su massimo quattro lotti, così come indicato nella Tavola n. 5.

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. 31 comma 6 della legge reg.le 20/24.3.2000, il concessionario si obbliga a cedere al Comune di Noceto le aree 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. 380 così come riportato negli elaborati di progetto (vedi relazione) e così come specificato nella scheda di PCC.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, ovvero prima del rilascio del titolo oggetto di convenzione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 3 e 3bis, le sopra menzionate 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 definitivo.
- Preso atto che parte delle aree da cedere al Comune risultano di proprietà dei signori Fontanesi e Chierici (foglio 41 particella..), che con il presente atto gli stessi cedono al Comune di Noceto, si evidenzia che il costo per il trasferimento delle stesse aree al Comune di Noceto, quantificato in euro 12,00 a mq risulta a carico degli attuatori. Pertanto all'atto della stipula della presente convenzione l'attuatore versa ai signori Chierici - Fontanesi tramite assegno la somma di euro 1499,76 (12 euro x 124,96) oltre ad eventuali oneri fiscali (da verificare sulla base del frazionamento) . Tale somma potrà essere rivista alla luce dell'esatta quantificazione dei mq da trasferire dopo il frazionamento delle aree. Ed in caso di diversa quantificazione delle superfici da trasferire, andrà adeguato quanto stabilito al punto 3 bis della presente convenzione.
- 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.
- Al Comune dovrà essere presentata tutta la documentazione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire e quanto previsto dalla presente convenzione. Gli elaborati progettuali dovranno essere presentati anche in formato digitale, nel formato necessario per la rendicontazione alla Regione Emilia Romagna per il monitoraggio, nei termini e secondo quanto stabilito dalla DGR 376 del 19/03/2018 e nei tempi stabiliti dal Comune di Noceto;

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PCC (se consentito dalla normativa vigente) 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 e 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.

L'attuatore inoltre dovrà registrare una servitu' a favore del Comune di Noceto e degli Enti incaricati dalla gestione dei sottoservizi pubblici circa l'accesso alla strada privata, al fine di consentire l'accessibilità allo stesso per la manutenzione e la gestione delle reti. Tale servitu' andrà successivamente trascritta negli atti di vendita dello stesso stradello.

Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

il 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, ivi compreso il rifacimento del tappetino stradale in Vi Sadino nel tratto prospiciente l'area privata classificata NOC R13, oltre che il collegamento della pista ciclopeditone lato sud sino all'ambito NOC R6 ;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) di telefonia e di trasmissione dati;
 - d) di fognatura;
4. impianti di pubblica illuminazione;
1. sistemazioni a verde (in aree private)

Il concessionario si obbliga altresì, nel rispetto della disciplina succitata, a far realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione insistenti sulle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale previa acquisizione di specifico assenso (autorizzazioni, ordinanze ecc) costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione.

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 - Obbligazioni derivanti dalla "Perequazione Urbanistica" ai sensi dell'Art. 13 del PSC vigente

Il soggetto attuatore si impegna, ai fini dell'attuazione dell'intervento di cui si tratta ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 13 del PSC vigente in ambito di "Perequazione Urbanistica" e della delibera di Giunta comunale n. 124 del 22/07/2021 con la quale è stato definito il Valore delle succitate aree, a versare, al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, l'importo pari a € 18.012,60, corrispondente al valore €/mq (12,00) previsto nella delibera di Giunta comunale n. 124 del 22/07/2021 moltiplicato per la Su complessiva prevista in Perequazione (mq 467 + 1150) - (495,95 -380) = 1501,05 .

A tale somma andrà aggiunto il 3% per gli oneri fiscali oltre alle spese tecniche e notarili per l'acquisizione delle aree per un totale di euro 20.500,00.

Tale somma potrà essere aggiornata prima della stipula della presente convenzione , alla luce dell'esatta quantificazione delle aree di dotazione interna che verranno cedute (ossia i mq 495,95 sopra citati) dopo il frazionamento delle aree in questione.

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

Il concessionario si impegna:

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

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

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

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

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

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

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati (in caso di più stralci: insistenti sui lotti compresi nel singolo stralcio);
- l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 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, le opere di urbanizzazione saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente Convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ad esclusione di quanto previsto al successivo art. 9.

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

Sono a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, gli oneri di ripristino delle opere pubbliche conseguenti ad eventuali danni, deterioramenti e manomissioni dovuti ai lavori di costruzione degli edifici previsti nei singoli lotti, Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere di urbanizzazione ultimate, anche se già collaudate, nella eventualità che le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei lotti privati ovvero della restante parte del comparto. Il Comune, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi può avvalersi anche della garanzia di cui all'articolo 10.

Sono inoltre a carico dei concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico, nonché al rilascio delle relative certificazioni;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
 - In generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione ivi compreso la segnaletica stradale lungo Via Sadino necessaria e prevista dal Codice della Strada al fine di segnalare il nuovo comparto e la realizzanda pista ciclabile;
- la ditta si impegna altresì alla realizzazione dell'attraversamento pedonale (ivi compreso ogni onere per l'eventuale collegamento) posto a termine della pista ciclabile lato nord al fine di congiungere il nuovo comparto con quello denominato NOC R12, oltre che al collegamento con la pista ciclopeditone sul lato nord est a collegamento con quella in realizzazione del comparto NOC R6.
- la realizzazione della fondazione in cemento armato a contenimento del nuovo marciapiede previsto sul lato nord di Via Sadino e la sovrastante rete metallica dell'altezza non inferiore ad un metro, per tutta la lunghezza dello marciapiede in corrispondenza della proprietà Chierici Fontanesi (con eccezione della zona del passo carrabile);
- alla realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale conforme al Codice della Strada e suo Regolamento di Esecuzione;
- la realizzazione del tappetino stradale sul tratto di Via Sadino interessato dalle lavorazioni;
- tutte le opere derivanti dal parere di IRETI pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 21/11/2023 relativamente alle fognature bianche e nere;

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €.160.000,00 (euro centosessantamila,00) oltre ad IVA, per un totale di 176.000,00 e vengono garantiti come specificato al successivo art. 10.

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

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

- Eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di parcheggio e delle restanti aree pubbliche con l'apposizione di picchetti inamovibili. Per ogni picchetto dovrà essere redatto una monografia quotata riferita a caposaldi esistenti opportunamente documentati e fotografati, tale da rendere, a fronte di eventuali manomissioni, facilmente ricostruibile il loro posizionamento.

- Eseguire la costruzione di tutte le massicciate stradali (parcheggi compresi) fino al suo intasamento superficiale (finalizzata alla transitabilità della strada) ed i corrispondenti eventuali muretti interrati per il contenimento (relativi ai lotti e simili), tutti gli impianti principali (reti dorsali ossia con la eventuale sola esclusione degli allacci ai lotti) dell'acqua-fognatura- energia elettrica- telefono - pubblica illuminazione, cavidotto libero, nelle sedi pubbliche, anche eventualmente limitatamente ad ogni singolo stralcio funzionale solo se previsto e se precedentemente concordato. Le reti di cui sopra dovranno essere funzionalmente collegate alla rete / collettore generale.

- Il Direttore dei Lavori delle opere di urbanizzazione dovrà inoltrare al Comune di Noceto una dichiarazione sostitutiva d'atto notorio o autocertificazione rilasciata nei termini di legge con la quale dichiara ed assevera che i soggetti attuatori hanno realizzato le opere suddette secondo le quantità di cui al precedente comma e le modalità delle norme tecniche già richiamate nella precedente convenzione.

- Il collaudatore o l'ufficio tecnico del Comune verificherà lo stato esistente, la rispondenza delle dichiarazioni ed il rispetto del presente articolo e rilascerà pari attestazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 5.a, a mero titolo esemplificativo, potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati, qualora ricorra il caso, per i singoli edifici.

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.

6 - ONERI DOVUTI

6.1 ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

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 delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza, spese tecniche) è pari a 153.425,20 Euro .

Ai sensi del punto 6 della Deliberazione della Assemblea Regionale (DAL) n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 in data 30/09/2019, di recepimento della stessa, il Soggetto Attuatore ha diritto allo scomputo dell'importo massimo di € 73.4944,00 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	118,50	18.486,00
Lotto 2	118,50	18.486,00
Lotto 3	118,50	18.486,00
Lotto 4	118,50	18.486,00

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

Qualora l'accertamento dell'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore, determinata dalla rendicontazione sopra indicata, determini un importo diverso da quello sopra stabilito si procederà a 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

Contestualmente alla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori versano al Comune una somma pari a € 2.370,00 (€ 5.00/mq di SU) a titolo di per dotazioni ecologiche e ambientali.

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 previa presentazione della nuova planimetria di progetto e nulla osta dell'Amministrazione.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare modeste varianti al PCC, con particolare riferimento agli standard minimi da cedere e l'allargamento della sede stradale (che non potrà essere meno di metri 5) potrà essere rilasciato un PCC in variante, senza la sottoscrizione di nuova convenzione, che prevede anche una permuta di aree.

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione delle aree pubbliche sino all'avvenuto collaudo delle stesse.

L'attuatore si impegna inoltre a garantire nel tempo l'attecchimento delle alberature messe a dimora e rappresentate nella Tavola 4a e la loro sostituzione in caso di essiccamento delle stesse.

Analogamente andrà garantito l'attecchimento delle alberature (previste dal piano in oggetto) rappresentate anch'esse nella Tavola 4/A e costituenti il viale alberato lungo Sadino sul lato ovest dell'ambito NOC R13 (stabilito dal POC) . Tali alberature andranno messe a dimora ad una distanza di almeno sette metri dall'attuale confine della sede stradale.

Tali obblighi andranno altresì trasferiti in caso di vendita delle aree.

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

Tutte le opere di urbanizzazione del presente comparto, come descritte nell'articolo 3 devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo.

L'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 24 mesi dal rilascio del PDC delle opere.

Il suddetto termine potrà essere prorogato qualora stabilito dalla normativa di settore

Allo scopo di assicurare l'avvio dell'attuazione degli interventi previsti dall'ambito, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 19 bis della LR 15/2013, la presentazione dei relativi titoli abilitativi dovrà avvenire perentoriamente:

- entro la scadenza del PDC delle opere di urbanizzazione, ossia entro tre anni dal rilascio dello stesso PDC;

Nel caso in cui i suddetti termini non vengano rispettati, le previsioni dell'ambito divengono inefficaci.

Art. 10 - Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui ai precedenti articoli 4 e 6;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Noceto, di una fidejussione 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 risultante dal computo metrico:

- delle opere di urbanizzazione interne al comparto come preventivamente quantificato nelle schede di PCC, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali;
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 4 ;

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi €. 176.000,00 Euro (euro__centosettantaseimila____).

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.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 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 dal titolo edilizio o non corretta esecuzione delle opere. In tal caso, qualora i soggetti attuatori risultino inottemperanti alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle

opere, la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo:

- delle opere non realizzate o non collaudabili e degli eventuali ripristini, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna;
- delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;
- dell'IVA di legge;
- della manutenzione triennale degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell'impianto di irrigazione di cui all'art. 9, calcolate moltiplicando la superficie a verde per 1,35 €/mq/annui;

b) anche in vigenza del titolo edilizio, mancato tempestivo intervento a seguito di segnalazione puntualmente motivata da parte dell'A.C. di situazioni che possano determinare potenziale pericolo per la pubblica sicurezza o per l'igiene pubblica. In tal caso, l'Amministrazione interverrà in danno con l'escussione di un importo pari a quello necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza, quantificato secondo le modalità di cui al punto a).

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

- 0,5 per mille del valore delle opere di urbanizzazione non completate o non collaudabili, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo calcolato a partire dal ricevimento della comunicazione del collaudatore di mancato completamento ovvero di non collaudabilità delle opere, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità;
- 2 per cento del valore delle opere non completate o non collaudabili, qualora l'Ente debba sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle opere stesse, escutendo la fidejussione;
- (eventuale) 0,5 per mille del valore delle opere di urbanizzazione fuori comparto, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo sul cronoprogramma individuato all'art. 4bis, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità.
- relativamente alla manutenzione del verde, per ogni procedura di richiesta ed inevasa dal soggetto attuatore, verrà applicata una penale pari ad euro 500 (cinquecento).

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. 2093/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R13 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147-bis, 1° comma, del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile.

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(ANCORATI GIANLUCA)



COMUNE DI NOCETO

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

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

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

Sulla proposta n. 2093/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R13 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, e dell'art. 147-bis, 1° comma, del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000,

ESPRIME

parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

IL RESPONSABILE
con firma digitale
(SICILIA EDOARDO)



COMUNE DI NOCETO
SEGRETARIO GENERALE

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

CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE ED ESECUTIVITA'

SI CERTIFICA

che la deliberazione di Giunta Comunale n. 170 del 30/11/2023 ad oggetto APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO NOC R13 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE:

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Ente con numero 1466/ 2023 per 15 giorni consecutivi dal 01/12/2023 al 16/12/2023, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T.U. n. 267 del 18/08/2000;

-è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione sopra indicata, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U. n. 267 del 18/08/2000, in data 12/12/2023.

- 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