



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 165 / 2023 avente oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO RAM R2 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE. .

con profilo archivistico: VI-02, 2021 / 13

IMPRONTE

D0C3DFB89D961675BECF30D693686C55641F926302CC53B48EC21446E591ACF85CFE9F753CC323A8
39F07E7D8F5CEA7C745C7F0BC8D9F761EF506CB313EDC2D7
DEL_DELI_G_165_2023.odt

IMPRONTE

8B77C3EB58F5A85CA359732BE9CBE5FE581B0A6A6BC0FDB226CEE6FF1099A1E1C937A09A9D9AE31
C523D6A9EDC0B355E47F338AC4B08B8A5CD7E0AF6ADE45259
RAM R2 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 DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 165 del 23/11/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO RAM R2 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno 2023 addì 23 del mese di novembre alle **ore 20:00** nella Sede Municipale, convocata dal Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del D.lgs. 267/2000, alle ore 19:45, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

FECCI FABIO	SINDACO	Presente
BIZZI DESOLINA	VICE SINDACO	Assente
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

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 RAM R2 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;

Premesso:

1. che la L. R. n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela ed uso del territorio" ha, a quel tempo, introdotto nuovi strumenti di pianificazione urbanistica comunale, costituiti dal Piano Strutturale Comunale (PSC), dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e dal Piano Operativo Comunale (POC);



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

2. che con deliberazioni consiliari n. 25 e n. 26 del 31.05.2011 il Comune di Noceto ha rispettivamente provveduto ad approvare il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio entrati in vigore il 06.07.2011 (data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURER);

3. che con deliberazione consiliare n. 19 del 30.04.2013 il Comune di Noceto ha provveduto ad approvare il Piano Operativo Comunale (POC);

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

5. che il primo POC, è stato approvato il con del. CC. n. 19 del 30.04.2013 ed è entrato in vigore il 17 luglio 2013 (data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul BURER) ed ha la sua scadenza naturale decorsi 5 anni dalla suddetta data;

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

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

Preso atto:

1) che il POC vigente sopra citato, prevede tra gli ambiti per nuovi insediamenti, l'ambito denominato RAM R2 da realizzarsi in località La Rampa, tra la SS357 che la delimita ad est ed a sud, e l'ambito ancora in corso di realizzazione denominato RAM R1 (ex PP19);

3) che il POC stabilisce come modalità di intervento del RAM R2 un piano urbanistico attuativo;

Visto:

1) che in data 29/12/2021 con protocollo di ricezione n° 21832 l'arch. Massimo Nonnis Marzano a nome e per conto della Albinia Tre in qualità di proprietario dei terreni siti in Comune di Noceto (PR) foglio 51 mappali 415 – 416 – 417 – 418 - 420, facenti parte dell'ambito residenziale RAM R2, chiede di procedere all'approvazione dello stesso Piano Urbanistico Attuativo denominato RAM R2;

3) che in data 01/08/2023 con protocollo di ricezione n° 12987 e 12988 del Comune di Noceto, l'arch. Federico Rizzi e l'arch. Virginia Vescovi, in sostituzione dell'arch. Nonnis Marzano, producevano un aggiornamento al piano in questione precedentemente presentato e costituito dai seguenti elaborati:

RELAZIONI:

- R1 – relazione tecnica descrittiva;
- R2 – documentazione fotografica;
- R3 – Norme tecniche di attuazione;
- R4 - Relazione geologica sismica;
- R5 - Relazione di valutazione previsionale di clima acustico;
- R6 - Relazione archeologica preventiva;
- R7 - Relazione idraulica rete bianche,
- R8 - Relazione idraulica rete nere;
- R9 - Schema convenzione urbanistica;
- R10 – Relazione di illuminazione pubblica:

ELABORATI GRAFICI

- TAV1 – Inquadramento territoriale;
- TAV 2 – Sovrapposizione rilievo/mappa catastale
- TAV 3 - Piano Quotato;
- TAV4 - Planimetria di Progetto - Destinazione d'Uso delle aree;
- TAV5 – Planimetria di Progetto – Individuazione lotti edificabili;
- TAV6 – Planimetria di Progetto – Viabilità di comparto;
- TAV7 – Planimetria di Progetto - Sezioni stradali – segnaletica stradale - Recinzioni ;
- TAV8 – Planimetria di Progetto - Sistemazione aree verdi pubbliche e private;
- TAV 9 - Planimetria di Progetto - Opere fuori comparto;
- TAV 10A – Planimetria reti acque bianche e particolari costruttivi;
- TAV 10b – Planimetria reti acque nere e particolari costruttivi;
- TAV 11 - Schema rete idrica
- TAV 12 - Schema rete energia elettrica;
- TAV 13 – Schema rete telefonica;
- TAV 14 – Schema rete di illuminazione pubblica.

4) che gli elaborati sono stati pubblicati sul sito internet 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

5) che con nota prot. 13084 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 residenziale denominato RAM R2;

6) che il piano in questione è stato pubblicato all'albo Pretorio del Comune di Noceto con nota prot. 13187 del 03/08/2023 per 60 giorni;

Visto inoltre :

1) che è pervenuta la nota della Snam, assunta al protocollo del Comune di Noceto in data 17/08/2023 al n° 113809 nella quale si evidenzia la necessità di integrare detta documentazione con quanto di seguito indicato:

- *Progetto in scala adeguata (1:2000-1:500/1:200) formato PDF, con evidenziata la posizione degli asset di Snam Rete Gas (da picchettare preventivamente in contraddittorio) debitamente quotato riportante posizioni delle sezioni di attraversamento e le fasce di rispetto, firmato da tecnico abilitato e disegno aree di cantiere;*
- *Integrazione sezioni e nuove sezioni dell'opera laddove ci siano attraversamenti e parallelismo in fascia di rispetto del gasdotto, e comunque siano necessarie per la corretta valutazione dell'interferenza comprensivo di disegno e sezione specifico per muretti;*
- *Copia comunicazione del competente Comando dei VV.FF. relativa alla ammissibilità del progetto con i persistenti Asset SRG con specifico riferimento agli articoli 2.5.2 e 2.5.3 D.M. 17/4/2008.*
- *Visura catastali e estratto di mappa.*

2) che è pervenuta la nota di Arpa in data 19/08/2023 ed assunto al n° di protocollo 13888 del Comune di Noceto nel quale circa il piano in questione si chiedono i seguenti chiarimenti e conseguenti integrazioni :

Gestione acque meteoriche

Alcune tavole facenti parte della documentazione, come ad esempio le Tavole da 04 a 09, illustrano l'ampliamento di una vasca di laminazione già esistente. Non è chiaro se tale espansione rientri tra le opere fuori comparto del PUA RAM R2, come si potrebbe evincere dalla Tavola 09, e si chiedono chiarimenti a proposito.

Nel caso in cui tale vasca rientri tra le opere fuori comparto del PUA in oggetto, si rileva la mancanza nelle Norme di articoli che ne regolano la manutenzione.

In merito alla gestione delle vasche di laminazione, si rileva come l'attuale stato di quelle esistenti sia già interessato da uno sviluppo copioso di vegetazione sul fondo. Su questo aspetto sono necessarie le seguenti precisazioni:

- *le vasche sono al servizio di alcuni comparti residenziali non ancora completati, e quindi non si registra la necessità attuale che svolgano la loro funzione di laminazione;*
- *lo sviluppo controllato di vegetazione spondale, ad esempio, è un elemento di forte valenza ecologica in considerazione degli stadi transitori a zona umida, ma richiede attenzioni manutentive ancor maggiori. Da questo punto di vista è apprezzabile la scelta dei progettisti di concentrare aree verdi con dune a ridosso delle vasche, che vanno intese non solo come mitigazione visiva, ma appunto come elementi in grado di diversificare gli habitat e le nicchie ecologiche, con positivi riflessi sulla qualità delle acque rilasciate nel reticolo idrografico artificiale.*

Inquinamento luminoso

La presenza dell'Osservatorio astronomico protetto in Comune di Collecchio si evince dalla ricognizione effettuata dalla Regione Emilia Romagna aggiornata al 09/07/2021 e consultabile nell'apposita sezione del sito web istituzionale all'indirizzo:

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

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

Il territorio su cui insiste la proposta di PUA in esame si colloca all'interno dell'area di tutela.

Pertanto gli impianti di illuminazione esterni all'edificio, 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).*

Poiché la Relazione illuminotecnica prevede corpi illuminanti a 4000°K e non è possibile reperire la lunghezza d'onda di picco, si chiede di aggiornare il documento per la parte di illuminazione pubblica, da realizzare nell'ambito delle opere di urbanizzazione.

Si fa notare che le prescrizioni valgono anche per gli impianti esterni dei singoli lotti, e quindi si ravvisa l'opportunità di inserire nelle Norme di PUA l'obbligo da trasferire agli attuatori

3) che con nota pervenuta al protocollo n° 14801 del 06/09/2023 l'Ausl Servizio Igiene Pubblica esprimeva il seguente parere in merito al Piano in oggetto:

Valutata la documentazione nelle planimetrie trasmesse non si evidenzia la presenza della pista ciclabile, all'interno del PUA, in



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

continuità con i tratti già esistenti, di percorsi ciclopeditoni. Si ricorda pertanto la necessità di implementare e collegare tale area al centro abitato tramite un percorso ciclopeditone. Per quanto riguarda la pista ciclabile si ricorda la necessità di eseguire le opere in conformità alla normativa di settore (DM 30/11/1999 n. 557), in modo particolare dovrà essere posta particolare attenzione alla segnaletica orizzontale e verticale nei tratti in cui è previsto l'uso promiscuo (ciclo/pedonale). Si ricorda che l'art. 7 del DM, 557/99 prevede che "Larghezza delle corsie e degli spartitraffico, Tenuto conto degli ingombri dei ciclisti e dei velocipedi, nonché dello spazio per l'equilibrio e di un opportuno franco laterale libero da ostacoli, la larghezza minima della corsia ciclabile, comprese le strisce di margine, è pari ad m1,50; tale larghezza è riducibile ad m 1,25 nel caso in cui si tratti di due corsie contigue, dello stesso od opposto senso di marcia, per una larghezza complessiva minima pari a 2,50 m.". Il piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione di un comparto esclusivamente a destinazione residenziale (realizzazione di 10 edifici), in considerazione dell'ubicazione del comparto, posto lungo la strada provinciale, particolare attenzione dovrà essere posta al clima acustico dell'area, in quanto la tipologia di insediamento prevista si caratterizza come un'area residenziale (classe acustica II), pertanto dovranno essere individuate ed adottate soluzioni mitigative atte a conformare l'area ai livelli acustici previsti per le aree residenziali. 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. In merito alle acque nere dovrà essere specificato la capacità di trattamento delle acque del depuratore afferente. Se all'interno dei parcheggi del comparto è prevista la realizzazione di colonnine di ricarica delle auto elettriche, si ricorda che in merito all'induzione magnetica di campi magnetici statici, che in particolare si generano durante la fase di ricarica a corrente costante, si richiama la soglia di rischio di interferenza con dispositivi impiantati attivi, riportata nella tabella B4 della direttiva europea /UE e nella 2013/35 corrispondente tabella del D.Lgs. 1 agosto 2016 n.159 con la quale la direttiva europea è stata recepita. Nello specifico appare opportuno che presso la stazione di ricarica siano installati appositi cartelli, ben visibili e di facile lettura che vietino la permanenza, anche non prolungata, presso le colonnine e la cabina di trasformazione ai portatori di dispositivi impiantati elettromedicali.

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

Dovranno inoltre trovare applicazione le indicazioni contenute nella relazione Geologica ed in particolare: "Data la presenza di terreni argillosi espandibili, e sconsigliabile piantumare alberi e arbusti in prossimità dei fabbricati, specie lungo il lato sud (mantenere una distanza di almeno 15 m dall'edificio), al fine di evitare l'assorbimento di acqua da parte degli apparati radicali in prossimità delle strutture fondali.

A tal fine e' importante prevedere collettori delle acque bianche a tenuta stagna.".

4) che è pervenuta il parere favorevole da parte di IRETI pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 14/09/2023 protocollo 15220, con alcune prescrizioni in merito alle fognature;

5) che in data 23/09/2023 con nota assunta al protocollo n°18528 l'Arch. Federico Rizzi e l'Arch. Virginia Vescovi, davano riscontro alla richiesta di integrazioni evidenziate nelle note dell'Arpa e della Snam producendo quanto segue:

RELAZIONI:

Relazione Integrativa

R10_Rev 1 Relazione illuminazione pubblica

ELABORATI GRAFICI:

TAV 10A: Planimetria Reti Acque bianche e Particolari costruttivi

TAV 10B : Planimetria Reti Acque nere e Particolari costruttivi

TAV 11A_Rev 1: Schema di Rete idrica

TAV 11B_Rev 1: Schema di Rete Gasdotto

TAV 14_Rev 1 : Schema Rete di illuminazione pubblica

TAV 15: Tavola di rilievo Gasdotto Minerbio – Cortemaggiore

TAV 16: Planimetria rete ciclabile su S.S. 357

PARERI ENTI:

parere IRETI relativo alla planimetria Acqua e Gas completo di planimetrie

ALTRI ELABORATI:



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

Verbale di rilievo Gasdotto SNAM del 18/09/23
Estratto di mappa Catastale
Visura Catastale ,

6) che gli stessi elaborati sono stati trasmessi all'Arpa e alla SNAM per il conseguimento del necessario parere;

7) che in data 24/10/2023 prot. 17622 l'Arpa ha fatto pervenire il proprio parere nel quale si esprime quanto segue:

“Il PUA prevede la realizzazione di 10 lotti residenziali in località La Rampa in Comune di Noceto, correttamente collegate alle reti di acque nere e acque bianche presso via Battisti, con infrastrutture per la mobilità dolce (pista ciclabile) previste e individuate in cartografia.

Acque sotterranee

L'intervento ricade in area di ricarica di falda settore B, come individuato dalla Tavola 1 del PTA regionale; è quindi 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 specificare tale obbligo in tutti i documenti a carattere prescrittivo, quali le Norme e la Bozza di convenzione.

Gestione acque meteoriche

Preso atto delle integrazioni fornite, si ritiene necessario, nell'iter di approvazione del PUA, prevedere all'interno delle Norme apposite prescrizioni che individuino le responsabilità circa la gestione della vasca di laminazione, sia nella fase transitoria in cui i lotti non saranno completamente realizzati, sia successivamente.

Inquinamento luminoso

Le integrazioni hanno chiaramente illustrato il recepimento di quanto previsto dalla LR 19/2003 e dalla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015.

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole al PUA in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- le reti di raccolta e adduzione delle acque bianche e nere (anche interne al PUA) devono essere a perfetta tenuta;
- nelle Norme è necessario prevedere apposite prescrizioni che individuino le responsabilità circa la gestione della vasca di laminazione, sia nella fase transitoria in cui i lotti non saranno completamente realizzati, sia successivamente”

8) che in data 26/10/2023 con protocollo di ricezione n° 17821 l'ANAS ha fatto pervenire il proprio parere favorevole con prescrizioni relativamente alla realizzazione della pista ciclopeditone;

9) che il Consorzio della Bonifica Parmense, con nota del 02/11/2023 pervenuta al protocollo del Comune di Noceto n° 18128 evidenzia che :

“Il progetto in oggetto prevede la realizzazione di un nuovo Ambito in località la Rampa nel Comune di Noceto, classificato nel PSC vigente come RAM_R2 e delimitato a est dalla SP 357 e a nord dall'ambito RAM_R1 (Ex PP19), autorizzato con parere di invarianza idraulica prot. n. 542 del 31/01/2011.

In particolare, l'intervento si estende su una superficie complessiva pari a circa 36.710 m² e allo stato attuale l'intera area si presenta come zona a verde. Nella configurazione di progetto si prevede la realizzazione del nuovo complesso residenziale con l'impermeabilizzazione di circa 4.964 m², di cui circa 3.164 m² saranno destinati alla costruzione delle nuove unità residenziali e circa 1.800 m² per la realizzazione di strade, piazzali e parcheggi, mentre il resto della superficie sarà mantenuto a verde o comunque permeabile/drenante.

L'attuale sistema di laminazione delle acque meteoriche a servizio della lottizzazione dell'ambito RAM_R1 (Ex PP19), è costituito da:

- scatolare di dimensioni interne 1600x1000 mm posato sotto lungo via Battisti e regolato da due manufatti principali: uno posto a valle in corrispondenza di via Costa e uno a monte in corrispondenza del tratto terminale di via Battisti;
- vasca di laminazione a cielo aperto che attualmente presenta un volume utile di esercizio pari a circa 2.630 m³ ad un livello di invaso pari a circa 1.42 m.

Il progetto di lottizzazione RAM_R2 prevede la realizzazione di un sistema di laminazione delle acque meteoriche formato da:

- rete di raccolta delle acque meteoriche privata con volume di invaso adeguato ai rispettivi lotti in progetto e scarico con condotta tarata (tubo DN125);
- ampliamento della vasca di laminazione di circa 730 m³, fino al raggiungimento di un volume complessivo pari a circa 3.560 m³.

*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

Gli approfondimenti idrologici-idraulici condotti nell'ambito progettuale si ritengono condivisibili: il volume di laminazione complessivo garantito dal sistema di laminazione pubblico, assumendo un tempo di ritorno TR pari a 100 anni, è pari a circa 795 m³ e la vasca sarà dotata di un unico punto di uscita regolato tramite una tubazione di diametro 160mm.



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 rete acque bianche in progetto presenta le seguenti caratteristiche:

- volume di invaso complessivo disponibile rete pubblica pari a circa $V_p = 795 \text{ m}^3$ (vasca di laminazione $V = 730 \text{ m}^3$ e rete pubblica $V = 65 \text{ m}^3$);
- volume di invaso complessivo della rete privata interna a ciascun lotto pari a 120 m^3 con scarico finale DN125 nella rete pubblica in progetto.

Sulla base di quanto approfondito nella relazione dedicata, tale volume risulta sufficiente a garantire il rispetto del principio di invarianza idraulica e negli elaborati grafici denominati "Tavola n°10A" è raffigurato lo schema idraulico della rete in progetto e i particolari costruttivi delle modifiche al manufatto esistente con soglia stramazzante acque bianche e di collegamento alla vasca di laminazione.

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 dello scarico 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 dello scarico medesimo e del rispettivo sistema di laminazione e di sollevamento.

Rischio idraulico del territorio

L'intervento in progetto ricade in un'area 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);
- pericolosità P3 per il reticolo secondario di pianura.

Al fine della sicurezza idraulica degli edifici, come illustrato nella relazione di invarianza idraulica allegata al progetto, tutti gli interventi previsti devono rispettare le seguenti misure indicate dalla D.G.R. 1300/2016 per ridurre il danneggiamento dei beni e delle strutture e la sicurezza sanitaria e ambientale ed in particolare:

- a) La quota minima di sicurezza idraulica (per le zone in classe di pericolosità P3) dovrà essere assunta pari ad almeno 50 cm misurati rispetto alla quota del marciapiede più alto della viabilità principale, o in assenza di questo, rispetto alla quota del piano campagna;
- b) Nessun piano seminterrato e/o interrato;
- c) Dotazione di sistemi di autoprotezione, quali:
 - Sistema di laminazione delle acque meteoriche
- d) Nessun intervento che comporti accumulo d'acqua ovvero che comporti l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.

Sarà pertanto garantito il rispetto di quanto richiesto nel Regolamento di Polizia Idraulica Consortile, essendo prevista un'alimetria delle aree di intervento, a trasformazione avvenuta, superiore di almeno 50 cm rispetto alla quota media piano campagna precedente.

Gestione acque nere

Le acque nere, come riportato in progetto, dovranno essere recapitate in pubblica fognatura e non aver nessun collegamento con la rete dei canali di Bonifica. Mentre le acque bianche che recapitano nel canale Grande, dovranno avere caratteristiche qualitative conformi alla tabella 3 dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si specifica che la rete acque nere prevista in area pubblica dovrà essere assegnata in gestione al Comune di Noceto o chi per esso.

Gestione della vasca di laminazione

Da un sopralluogo effettuato in sito si evince che la vasca di laminazione esistente ha piantumazioni di piccolo diametro e questo potrebbe compromettere l'efficienza e l'effettiva capacità di invaso.

La gestione ordinaria e straordinaria della vasca di laminazione ampliata dovrà essere oggetto di specifica convenzione tra comune, proprietario delle aree e futuri insediamenti.

Obblighi del richiedente

I Proponenti dell'intervento, denominati "Albinia tre srl" e "Scaramuzza Fabrizio srl" 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.

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

10) che la SNAM, con nota del 10/11/2023 pervenuta al protocollo del Comune di Noceto n° 18715 si evidenzia che:

"il fondo in oggetto è gravato da servitù di metanodotto in favore della scrivente Società che prevede – tra l'altro – la possibilità per la stessa di accedere liberamente ed in ogni tempo ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio e le eventuali riparazioni, nonché l'obbligo per la concedente ed i suoi aventi causa 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

non costruire nuove opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a metri 20,00 dall'asse della tubazione, con l'impegno ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che possa ostacolare il libero passaggio o rendere più incomodo l'uso e l'esercizio della servitù.

Atteso quanto sopra, Vi concediamo Nulla Osta, per quanto di nostra competenza, alla realizzazione dell'intervento oggetto della Conferenza dei Servizi a condizione che venga realizzata come da progetto allegato alla Vs. predetta nota e che siano rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- l'inizio dei Vostri lavori nel tratto interferente le nostre condotte, dovrà essere preventivamente concordato con il nostro ufficio in indirizzo (tel. 0521-964034), che

provvederà alla stesura del verbale di riunione riguardante i rischi specifici, al picchettamento delle condotte e alla stesura del relativo verbale in cui, tra l'altro, è previsto il nominativo della Vostra impresa esecutrice dei lavori e quello della compagnia assicuratrice fornendo, anche durante la fase esecutiva dei lavori stessi, la necessaria assistenza con proprio personale;

- Dovrà comunque essere garantita, anche durante la fase dei Vs. lavori, la possibilità di accesso in ogni tempo con il personale ed i mezzi necessari, alle opere ed agli impianti qualora la scrivente Società abbia la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria su tali tratti del metanodotto interessato;

- **Nessuna opera di urbanizzazione, sottoservizi compresi, e nessuna piantumazione di piante ad alto fusto o arbusti limitanti la visibilità dovrà essere eseguita nella fascia di rispetto del metanodotto (20 + 20 m);**

- La fascia di rispetto del metanodotto dovrà essere separata dal cantiere con rete provvisoria di colore arancione (altezza minima 1,00 m) e non potranno essere depositi materiali, attrezzature, mezzi e baraccamenti di alcun tipo per l'intera durata dei lavori;

- Eventuali transiti temporanei di mezzi da cantiere dovranno preventivamente essere concordati e autorizzati dallo scrivente Ufficio;

Si ribadisce che la fascia asservita al nostro metanodotto, pari a metri 20,00 per parte dall'asse della condotta dovrà essere lasciata a terreno agrario, non potrà essere pavimentata né adibita a deposito di materiali e/o di mezzi ed apparecchiature in genere, né potrà essere alterata la quota di posa della condotta

Resta infine inteso che, qualora dovesse essere disattesa anche solo una delle condizioni sopra esposte o la realizzazione delle Vostre opere avvenga in difformità al D.M. 17.04.2008, nonché al progetto allegato alla Vs. nota sopracitata, il presente Nulla Osta dovrà intendersi nullo e immediatamente revocato, con l'obbligo - da parte Sua/Vostra - di ripristinare i terreni allo stato "quo ante" ed in linea con i patti e le condizioni contrattuali previste dall'atto di servitù in essere.

In ogni caso, la scrivente Società si ritiene sollevata e manlevata da qualsiasi responsabilità per i danni che possano derivare ai propri asset, a persone e/o cose a causa di eventi dipendenti dalla realizzazione delle Vostre opere, anche se realizzate in presenza di ns. personale.

Copia del presente Nulla Osta, dovrà esserci restituito controfirmato per accettazione prima dell'inizio dei Vs. lavori; resta inteso che la validità del presente Nulla Osta, è subordinato al completamento delle Sue/Vostre opere entro e non oltre mesi 18 mesi dalla predetta accettazione.

Vi ricordiamo che trascorsi 3 mesi dalla data della presente in mancanza di tale accettazione, il presente Nulla Osta sarà da ritenersi automaticamente revocato".

Visto il parere al riguardo del PUA in oggetto espresso dalla Commissione Qualità Architettonica ed il Paesaggio n° 7/2023 del 06/09/2023, nel quale si evidenzia che visto il contesto agricolo e l'ambiente circostante naturalistico, si suggerisce di porre particolare attenzione all'uniformità tipologica e alla scelta dei materiali al fine di rendere l'intervento coerente con i caratteri di ruralità ancora presenti nel contesto in cui il comparto è inserito;

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

Preso atto inoltre che per quanto riguarda la rete telefonica il proponente non aveva allegato la necessaria approvazione da parte della Telecom e della e- Distribuzione e che la stesse aziende convocate alla CDS non hanno fatto pervenire alcun contributo al riguardo;

Preso atto che per quanto riguarda l'allaccio al gas e all'acqua, il proponente aveva preventivamente alla richiesta di approvazione del PUA, conseguito i pareri favorevoli al riguardo da parte dell'Ireti e che la stessa IRETI convocata in sede di CDS asincrona non hanno fatto pervenire alcun ulteriore contributo in merito;

Visto il Decreto Presidenziale n° 232 del 22/11/2023 espresso dalla Provincia di Parma, trasmesso al Comune di Noceto con nota pervenuta al protocollo n° 19499 del 23/11/2023, nel quale si esprime di non formulare osservazioni sul PUA di iniziativa privata RAM R2 ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, nel rispetto delle seguenti considerazioni :

-che l'istruttoria del Servizio Pianificazione territoriale ha evidenziato la necessità di alcuni perfezionamenti rispetto ai quali il Comune, in fase approvativa, dovrà produrre adeguate integrazioni;



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 progetto del PUA è da ritenersi conforme agli obiettivi di PSC ; tuttavia si evidenzia che la realizzazione della pista ciclopeditonale viene inserita in un tratto fuori comparto per 336 mq lungo la SS 357, a nord di Via Lucio Dalla, peraltro non prevista nella scheda di POC; la previsione ciclabile in linea con gli strumenti sovraordinati era individuata nell'estensione ,dalla curva sudovest della SS 357 lungo la strada statale in corrispondenza degli ambiti RAM_R1 e RAM_R2;

- il PUA recepisce inoltre le altre prescrizioni relative alle componenti territoriali e insediative prescritte dal POC, fatta eccezione di quella relativa alle altezze che prevederebbe che il posizionamento dei fabbricati con altezze maggiori sia prevista laddove l'area risulta maggiormente ribassata e in modo da garantire discontinuità di altezze fra i vari fabbricati, che non risulta esplicitata;

- che relativamente alle misure di mitigazione contenute nel rapporto ambientale del POC anticipatore 2018-2020 si evidenzia che le stesse devono necessariamente ricadere nelle NTA;

- che per il PUA in oggetto non si prevede un cronoprogramma che disciplini l'andamento dei lavori fino alla conclusione di PdC. A tal riguardo si rileva, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, la necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi. La stipula della convenzione deve prevedere "termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi" (art. 4, c.5, secondo periodo). Tali titoli abilitativi devono riguardare sia le opere di urbanizzazione che gli interventi privati. Tali concetti sono stati altresì precisati nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR 24/17 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), in cui si afferma che è necessario l'"avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare";

- che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, valutati i contenuti e le caratteristiche del PUA in esame, preso atto dei pareri favorevoli di ARPAE e AUSL, ritiene che la stessa non sia da assoggettare a specifica VAS/ValSAT;

- che non si ritengono necessari approfondimenti in merito alla compatibilità di quanto in progetto con gli aspetti geologici e sismici del territorio, fermo restando gli approfondimenti necessari in fase attuativa ed esecutiva degli interventi ai sensi della L.R. n.19/2008 e D.M. 17 gennaio 2018;

Viste le integrazioni presentate dall'Arch. Rizzi e dall'Arch. Virginia Vescovi in data 23/11/2023 protocollo n° 190503 e 19505 del Comune di Noceto, con le quali si controdeduce alle osservazioni degli Enti in questione e si allega la seguente ulteriore documentazione aggiornata:

Tavola n° 4/1 – Destinazioni d'uso aree interne
Tavola n° 5/1 – Lotti e aree di sedime dei fabbricati
Tavola n° 6/1 – Viabilità di comparto
Tavola n° 7/1 – Sezioni stradali e recinzioni di progetto
Tavola n° 8/1 – Sistemazione aree verdi pubbliche e private
Tavola n° 9/1 – Opere fuori comparto
Tavola n° 16/1 – Pista ciclabile prevista
R3/1 – Norme tecniche di comparto
R8/1 – Computo metrico estimativo
R9/1 – Schema di convenzione,

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

- di prendere atto di quanto evidenziato nella integrazioni presentate dall'Arch. Rizzi in data 23/11/2023;

- che alla luce della prossima ultimazione della tangenziale di Noceto dove è prevista un tratto di pista ciclabile in prossimità della rotatoria su Via Marchetta, e visti i pareri espressi dalla SNAM e dall'Anas sopra citati relativi alla pista ciclopeditonale lungo la SS357, che evidenziano problematiche alla sua realizzazione si è ritenuto di poter traslare la decisione di realizzazione della pista ciclopeditonale stabilita dal POC al momento del rilascio del PDC;

- che comunque gli elaborati di progetto e la convenzione prevedono a carico dell'attuatore la realizzazione della pista ciclopeditonale in questione, ovvero la realizzazione di analoghi lavori, oppure il versamento del costo previsto al Comune di Noceto;

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

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

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



COMUNE DI NOCETO

P. le Adami 1 43015 NOCETO PR

C.F./P.IVA 00166930347

www.comune.noceto.pr.it

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

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

Ritenuto pertanto di poter approvare il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA RAM R2 costituito dai seguenti elaborati nella loro ultima versione presentata

RELAZIONI:

- R1 – relazione tecnica descrittiva;
- R2 – documentazione fotografica;
- R3 – Norme tecniche di attuazione;
- R4 - Relazione geologica sismica;
- R5 - Relazione di valutazione previsionale di clima acustico;
- R6 - Relazione archeologica preventiva;
- R7 - Relazione idraulica rete bianche,
- R8 - Relazione idraulica rete nere;
- R9 - Schema convenzione urbanistica;
- R10 – Relazione di illuminazione pubblica:

ELABORATI GRAFICI

- TAV1 – Inquadramento territoriale;
- TAV 2 – Sovrapposizione rilievo/mappa catastale
- TAV 3 - Piano Quotato;
- TAV4 - Planimetria di Progetto - Destinazione d'Uso delle aree;
- TAV5 – Planimetria di Progetto – Individuazione lotti edificabili;
- TAV6 – Planimetria di Progetto – Viabilità di comparto;
- TAV7 – Planimetria di Progetto - Sezioni stradali – segnaletica stradale - Recinzioni ;
- TAV8 – Planimetria di Progetto - Sistemazione aree verdi pubbliche e private;
- TAV 9 - Planimetria di Progetto - Opere fuori comparto;
- TAV 10A – Planimetria reti acque bianche e particolari costruttivi;
- TAV 10b – Planimetria reti acque nere e particolari costruttivi;
- TAV 11 - Schema rete idrica
- TAV 12 - Schema rete energia elettrica;
- TAV 13 – Schema rete telefonica;
- TAV 14 – Schema rete di illuminazione pubblica.
- TAV 15: Tavola di rilievo Gasdotto Minerbio – Cortemaggiore
- TAV 16: Planimetria rete ciclabile su S.S. 357

PARERI ENTI:

parere IRETI relativo alla planimetria Acqua e Gas completo di planimetrie

ALTRI ELABORATI:

Verbale di rilievo Gasdotto SNAM del 18/09/23
Estratto di mappa Catastale
Visura Catastale ,

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

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

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

Visti:

- l'art. 35 della L.R. 20/2000 che disciplina il provvedimento di approvazione dei piani urbanistici attuativi (PUA);
- l'art. 113 del vigente RUE del Comune di Noceto;

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

Constatato che l'approvazione del presente PUA è di competenza della Giunta comunale, così come previsto



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

all'art. 5, comma 13, lett. b) del D.L. 13/05/2011, n. 70, convertito in L. 12/07/2011, n. 106, in quanto trattasi di Piano Urbanistico Attuativo conforme alla pianificazione urbanistica;

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

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

Con voti unanimi favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1) di approvare per quanto esposto in premessa narrativa, il piano Urbanistico Attuativo denominato PUA denominato RAM R2 da realizzarsi in località La Rampa, tra la SS357 che la delimita ad est ed a sud, e l'ambito ancora in corso di realizzazione denominato RAM R1 (ex PP19);

2) di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA Ambito RAM R2 è costituito dai seguenti elaborati nella ultima versione presentata e agli atti dell'ufficio patrimonio territorio edilizia ed ambiente:

RELAZIONI:

- R1 – relazione tecnica descrittiva;
- R2 – documentazione fotografica;
- R3 – Norme tecniche di attuazione;
- R4 - Relazione geologica sismica;
- R5 - Relazione di valutazione previsionale di clima acustico;
- R6 - Relazione archeologica preventiva;
- R7 - Relazione idraulica rete bianche,
- R8 - Relazione idraulica rete nere;
- R9 - Schema convenzione urbanistica;
- R10 – Relazione di illuminazione pubblica:

ELABORATI GRAFICI

- TAV1 – Inquadramento territoriale;
- TAV 2 – Sovrapposizione rilievo/mappa catastale
- TAV 3 - Piano Quotato;
- TAV4 - Planimetria di Progetto - Destinazione d'Uso delle aree;
- TAV5 – Planimetria di Progetto – Individuazione lotti edificabili;
- TAV6 – Planimetria di Progetto – Viabilità di comparto;
- TAV7 – Planimetria di Progetto - Sezioni stradali – segnaletica stradale - Recinzioni ;
- TAV8 – Planimetria di Progetto - Sistemazione aree verdi pubbliche e private;
- TAV 9 - Planimetria di Progetto - Opere fuori comparto;
- TAV 10A – Planimetria reti acque bianche e particolari costruttivi;
- TAV 10b – Planimetria reti acque nere e particolari costruttivi;
- TAV 11 - Schema rete idrica
- TAV 12 - Schema rete energia elettrica;
- TAV 13 – Schema rete telefonica;
- TAV 14 – Schema rete di illuminazione pubblica.
- TAV 15: Tavola di rilievo Gasdotto Minerbio – Cortemaggiore
- TAV 16: Planimetria rete ciclabile su S.S. 357

PARERI ENTI:

parere IRETI relativo alla planimetria Acqua e Gas completo di planimetrie

ALTRI ELABORATI:

Verbale di rilievo Gasdotto SNAM del 18/09/23



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

Estratto di mappa Catastale
Visura Catastale ,

3) 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;

4) di dare atto che in merito al PUA in questione sono pervenuti i seguenti pareri che anch'essi seppure non materialmente allegati, ma agli atti dell'ufficio Patrimonio Edilizia Territorio ed Ambiente fanno parte integrante e sostanziale del presente atto:

- parere dell'Ausl Servizio Igiene Pubblica pervenuto al protocollo del Comune di Noceto n° 14801 del 06/09/2023;
- parere dell'Arpa pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 24/10/2023 prot. 17622;
- parere IRETI pervenuto al protocollo del Comune di Noceto in data 14/09/2023 protocollo 15220;
- parere ANAS pervenuto al protocollo 17821 in data 26/10/2023;
- parere SNAM acquisito al protocollo in data 10/11/2023 al n° 18715;
- parere Bonifica Parmense acquisito al protocollo in data 02/11/2023 al n° 18128;
- Decreto Presidenziale della Provincia di Parma n° 232 del 22/11/2023;

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

6) che relativamente all'allaccio alla rete telefonica, e alla rete di distribuzione dell'energia elettrica prima del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione, l'attuatore dovrà conseguire la necessaria approvazione del progetto da parte della Telecom e della e- Distribuzione secondo le procedure stabilite dalle stesse aziende erogatrici;

7) di dare atto che il rispetto dei sopra indicati parere e prescrizioni è vincolante per il rilascio del successivo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

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 con la ditta Fabrizio Scaramuzza o suoi aventi causa, conferendogli mandato per apportare tutte quelle modifiche ed integrazioni che non alterino la sostanza dell'atto, e potrà in essere ogni successivo e conseguente atto derivante dall'approvazione del presente atto;

10) 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 procedere alla pubblicazione sul BURERT della Regione Emilia Romagna, nonché sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio del Comune di Noceto, dell'avviso di approvazione del PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;

12) di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo RAM R2 entra in vigore, ai sensi del comma 4 ter dell'art. 35 della LR 20/2000, dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione (BURERT) dell'avviso della sua approvazione;

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

13) 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

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO RAM_R2

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata RAM_R2

Il giorno del mese di dell'anno in

Tra

- Scaramuzza Fabrizio nato a Salsomaggiore Terme il 29-10-1959 e residente in via Salvo D'Acquisto 9, 29018 Lugagnano Val D'Arda (PC) C.F. SCRFRZ 59R29 H720K il quale interviene nella qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della società SCARAMUZZA FABRIZIO srl con sede in Strada San Giuseppe n. 24/A cap.43039 Salsomaggiore Terme (PR) P. I. e C.F. e numero iscrizione registro imprese di Parma 01779250347 munito dei necessari poteri statutari, di seguito definito "Soggetto Attuatore"

e

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

Premesso che:

- 1) La Società Scaramuzza Fabrizio srl è Promissaria Acquirente / Proprietaria di un'area in Comune di Noceto (PR) loc. La Rampa individuato al fg. 51, mappali 308,415, 416, 417, 418 e 420 del NCT del Comune di Noceto avente un'estensione complessiva di mq 35.484,00;
Il Comune di Noceto (PR) è proprietario di un terreno in località La Rampa, individuato al fg. 51, mappale 419 del NTC del Comune di Noceto (PR), avente un'estensione complessiva di mq. 1.206,30; Tale area (fg.51 mapp.419) è stata anticipatamente ceduta al comune di Noceto dalla società Albinia Tre srl con atto Notaio Giuseppa Maria Pulvirenti del 28-09-2021 registrato a Parma il 05-10-2021 al n. 18492 a seguito approvazione da parte del Consiglio comunale di Noceto, con delibera n. 31 del 29 luglio 2021, della variante al Piano Particolareggiato P.P.19 e al POC relativo all'Ambito RAM_R2 con

la quale si stabiliva l'obbligo del Soggetto Attuatore (Albinia Tre srl) di cedere l'area per la realizzazione di una pista ciclabile a titolo gratuito e anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano Urbanistico RAM_R2,

- 2) La società sopra indicata sarà in seguito chiamata: "soggetto attuatore";
- 3) Il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle proprie aree e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- 4) le aree sopra individuate risultano destinate:
 - dal **Piano Strutturale Comunale** vigente quale "Ambito per nuovi insediamenti" con la sigla RAM_R2 a cui è abbinata la corrispondente scheda d'Ambito attuativa, e che detta area è ricompresa nel vigente **Piano Operativo Comunale** (POC) 2018-2020;
- 5) sulle aree non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico, architettonico, idrogeologico, sismico o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Operativo Comunale o che lo subordinano ad autorizzazioni di altre autorità ad eccezione della servitù di metanodotto costituita in favore di SNAM spa a seguito di atto Notaio Arturo Della Tana del 05-11-1993, rep. n.52245 e trascritto a Parma il 01-12-1993 al n. 10464 di reg.;
- 6) Per l'attuazione di dette aree il soggetto attuatore ha presentato in data 01/08/2023 prot. Generale n. 12987 e 12988 al Comune di Noceto un aggiornamento al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) precedentemente presentato in data 29/12/2021, redatto dall'arch. VIRGINIA VESCOVI iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Parma al n. 1119, e dall'arch. iunior FEDERICO RIZZI iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Parma al n. 867, in forza dei disposti di legge, ed in particolare ai sensi degli artt. 31 comma 6 della legge regionale n.20/2000 e s.m.i, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore.
- 7) che a seguito della convocazione della CDS stabilita dalla Legge 241/90 il piano in questione risulta essere stato oggetto di ulteriori modifiche;

Visti, così come eventualmente modificati e integrati:

- La L. 17/08/1942 N. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- La L. 28/01/1977 N. 10 e la L. 5/8/78 N. 457;
- I DD.MM. 1/4/1968 N. 1404 e 2/4/1968 N. 1444;
- La L.R. 12/1/1978 N.2;
- La L.R. 7/12/1978 N. 47 e 29/03/1980 N. 23
- La L.R. N. 15 del 30.07.2013
- La L.R. N. 24 del 21.12.2017
- DAL RER n. 186/2018 e circolari esplicative
- Le integrazioni e modificazioni alle leggi sopra riportate;
- Il decreto legislativo 163/2006 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori servizi e forniture" come integrato e modificato dal dlgs 11-09-2008 n° 152 e s.m.i.
- La L.R. N. 20 del 24/03/2000

- DPR 380/2001
- L'articolo 45 del Decreto legge 201-2011 (detto Salva Italia)
- La deliberazione del Giunta Comunale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il presente schema di convenzione ed il relativo progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) a cui le parti rimandano essendo stato depositato in Comune;

VISTO ALTRESI':

i sottoelencati elaborati depositati presso l'ufficio tecnico nella loro ultima versione agli atti:

R1	Relazione tecnico-descrittiva
R2	Documentazione fotografica
R3	Norme tecniche di attuazione
R4	Relazione geologica e sismica
R5	Relazione di valutazione previsionale di clima acustico
R6	Relazione Archeologica preventiva
R7A	Relazione idraulica rete acque bianche
R7B	Relazione idraulica rete acque nere
R8	Previsione di Spesa
R9	Schema convenzione urbanistica
R10	Relazione illuminazione pubblica

- estratto di mappa

- visura catastale

ELABORATI GRAFICI:

TAV 01:	Inquadramento territoriale, Rilievo
TAV 02:	Sovrapposizione Rilievo / mappa catastale
TAV 03:	Piano Quotato
TAV 04:	Planimetria di progetto - Destinazione d'uso delle Aree
TAV 05:	Planimetria di progetto - Individuazione lotti edificabili
TAV 06:	Planimetria di progetto – Viabilità di comparto
TAV 07:	Planimetria di progetto – Sezioni stradali, Segnaletica stradale e Recinzioni
TAV 08:	Planimetria di progetto – Sistemazione aree Verdi Pubbliche e Private
TAV 09:	Planimetria di progetto – Opere fuori comparto
TAV 10A :	Planimetria Reti Acque bianche e Particolari costruttivi
TAV 10B :	Planimetria Reti Acque nere e Particolari costruttivi
TAV 11:	Schema di Rete idrica
TAV 12:	Schema Rete Energia elettrica
TAV 13:	Schema Rete telefonica
TAV 14:	Schema Rete di illuminazione pubblica
TAV 15:	Tavola di rilievo Gasdotto Minerbio – Cortemaggiore
TAV 16:	Pista ciclabile prevista

Delibera di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

Tutto quanto specificatamente depositato e relativo al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) acquisito in sede di istruttoria tecnico amministrativa

Tutto ciò premesso e richiamato quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere in solido gli obblighi e gli oneri in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico attuativo di

cui in premessa, come meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente Convenzione l'intervento denominato RAM_R2 come indicato dal progetto depositato presso l'UTC composto da:

- opere all'interno del comparto denominato RAM_R2, destinata dal POC vigente come “Ambito per Nuovi Insediamenti” disciplinato dalla relativa scheda d'Ambito delle NTA allegate, da realizzare su un'area individuata al fg. 51 mapp. 415,416,417,418, e 420 del NCT del comune di Noceto (Pr) avente un'estensione complessiva di mq 35.484,00;
- opere fuori comparto da realizzare su aree di proprietà pubblica individuate al fg.51, mapp.280,292,293,295,296,309 e 419 del NCT del comune di Noceto (Pr), aventi un'estensione complessiva di mq 1.777,80.

per complessivi mq 37.261,80 da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata che la zonizzazione proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide nel seguente modo:

Nella seguente tabella sono riassunte le superfici territoriali previste dal progetto e raffrontate con quelle stabilite dal POC

	Di Progetto	Da Poc
Superficie Territoriale d'Ambito	56.310,00 mq	56.310,00 mq
(compreso la vasca di laminazione già ceduta al Comune)		
Superficie Territoriale in Comparto	35.484,00 mq	35.484,00 mq
Superficie Utile assegnata da scheda d'ambito	3.164,00 mq	3.164,00 mq
Di cui		
a) SU funzioni residenziali e complementari	3164,00 mq	
Superficie Fondiaria totale di progetto	21.087,00 mq	-
Superfici a Standard Urbanistici in progetto	14.793,00 mq	
Dentro il perimetro di Comparto	14.397,00 mq	7'097,00 mq
Di cui		
a) Superficie a Verde	12.088,00 mq	
		4/26,67 mq/mq
b) Superficie a Parcheggio	550,00 mq	474,54 mq
Di cui fuori perimetro comparto	150,00 mq	

--	--	--

Il progetto di PUA prevede la realizzazione di mq 3.164,00 di S.U. con destinazione d'uso residenziale,

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

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

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

Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Noceto le aree interne al comparto per opere di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate nella tabella allegata al precedente art. 1 per un ammontare complessivo minimo di mq 14'397,00.

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non è possibile rimuovere (es. servitù elettrodotto, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo, servitù di passaggio, ecc.), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Le aree di cui sopra dentro e fuori il comparto:

- saranno trasferite gratuitamente al comune di Noceto, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previo picchettamento delle stesse e successivo frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale (parcheggio, verde, viabilità e cabine elettriche);
- L'area fuori comparto, individuata dal mapp.419 fg.51 del NCT di Noceto di superficie pari a mq 1.226,00 è già stata ceduta gratuitamente al comune di Noceto con atto notaio Giuseppa Maria Pulvirenti del
- 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 sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il soggetto attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non è possibile rimuovere (es. servitù elettrodotto, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo, servitù di passaggio ecc.), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Saranno 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.

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, il soggetto attuatore si impegna 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.

Art. 3 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del PUA, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000, le opere così come individuate negli elaborati di piano urbanistico attuativo e di seguito specificate:

1. strade classificate E ed F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - di distribuzione dell'acqua potabile;
 - dell'energia elettrica;
 - di telefonia e di trasmissione dati;
 - di fognatura;
 - del gasdotto
4. impianti di pubblica illuminazione, dotato di quadro elettrico e allacciamento alla rete di distribuzione (utenza compresa);

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere sopra elencate a propria cura e spese, in conformità al titolo abilitativo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di urbanizzazione primaria a scomputo, sotto-soglia e funzionali all'intervento di trasformazione (ex artt.1 e 36 del D.Lgs. 50/2016, ex art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001 ed ex art. 3 L. 136/2010).

Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione fuori comparto insistenti su aree di proprietà comunale ed in particolare la realizzazione di due tratti di pista ciclabile posta lungo la SS.357 costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio

Il PdC relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto in conformità:

- ai capitoli speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle prescrizioni indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto dovrà essere nella forma di progetto esecutivo comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere, fatto salvo per quelle opere che dovessero

essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare, le opere di urbanizzazione saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti della energia elettrica, della rete telefonica e dati, delle acque, delle fognature e del gas.

Prima del rilascio del PDC delle opere l'attuatore dovrà aver conseguito l'approvazione dei relativi progetti secondo le modalità stabilite dalle aziende erogatrici dei servizi (Telecom, e Distribuzione)

Fatte salve specifiche eccezioni preventivamente autorizzate dall'A.C, non è consentita la realizzazione di ulteriori reti e impianti tecnologici privati diversi da quelli esplicitamente previsti negli elaborati di PUA o sopra disciplinati.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel vigente elenco regionale dei prezzi pubblicato a cura della Camera di Commercio di Parma, comprensivo dell'IVA di legge e di eventuali imprevisti, corrisponde a €634'275,83, derivante dalla somma delle opere di urbanizzazione di cui al preventivo di spesa (€ 542'993,59) oltre all'IVA per lavori pari al 10% (€ 54'299,36.) e le spese tecniche di collaudo (€7'750,00) e viene garantito da polizza fideiussoria di cui al successivo art. 12.

Il Soggetto Attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Noceto a farsi carico degli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase di titolo edilizio, in fase esecutiva e/o durante i lavori.

Art. 3bis – Realizzazione percorso ciclabile interno al Comparto previsto dal POC

Il percorso Ciclabile sul bordo Est del Comparto verrà realizzato per una lunghezza pari a 40 ml come meglio individuato nella tavola 16, mentre per la restante prevista da POC, verrà realizzato solo previa richiesta scritta da parte del Comune di Noceto che dovrà essere indirizzata al Soggetto Attuatore entro il termine di 4 mesi dalla Sottoscrizione della presente convenzione.

E' facoltà del Comune di Noceto richiedere al posto della realizzazione di tale opera, o il versamento dell'importo evidenziato nel computo metrico estimativo alla voce 1 bis pari ad euro 74'735,08 ovvero la realizzazione di opere diverse di pari importo, in tal caso la quantificazione delle opere alternative dovrà essere quantificata con il preziario regionale delle Opere Pubbliche più aggiornato.

Art. 3ter – Opere di urbanizzazione fuori comparto

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

- aree di manovra e marciapiedi -sup. d'intervento di mq 246,00
- parcheggi pubblici - sup. d'intervento di mq. 150,00
- allargamento della vasca di raccolta delle acque meteoriche; sup. d'intervento di mq. 1026,00
- superficie pista ciclabile lato nord - sup. d'intervento di mq. 395,00.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, all'acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ed alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune;

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

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi attraverso le aree sopracitate, che non siano soddisfatte attraverso attuali accessi o altre aree già pubbliche, 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.

Art. 5 – Progetto Opere di Urbanizzazione

1. Il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione di cui al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dovrà essere successivamente integrato attraverso l'approntamento di un "progetto esecutivo" delle opere di urbanizzazione, necessario per il regolare rilascio del relativo Permesso a Costruire, così come previsto dall'art. 1 della legge n. 10 del 29.01.1977 e s.m.i.
2. Nella fase precedente l'approvazione del suddetto progetto esecutivo, l'Amministrazione a mezzo dell'Ufficio Tecnico ha facoltà di richiedere modifiche, integrazioni o migliorie, sia sotto l'aspetto funzionale che sotto l'aspetto qualitativo estetico.
3. Inoltre, dovrà essere prodotto dal soggetto attuatore, allegato alla pratica per l'ottenimento del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, un computo metrico estimativo sostitutivo di quello allegato Piano Urbanistico Attuativo (PUA), redatto con le quantità esatte e l'applicazione dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino trimestrale pubblicato a cura della Camera di Commercio di Parma.
4. Tutte le opere di urbanizzazione verranno eseguite sotto il controllo di un Direttore Lavori e di un "Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione" abilitati per legge ed incaricati dal Soggetto Esecutore i cui nominativi dovranno pervenire all'U.T. prima dell'inizio dei lavori. Tali funzioni potranno essere svolte anche da un unico soggetto.
5. Il soggetto esecutore dovrà inoltre comunicare all'U.T., in forma scritta, la data di inizio dei lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione.
6. Le opere previste da realizzarsi nel sottosuolo saranno eseguite con modalità e disposizioni impartite degli Enti istituzionalmente preposti quali Enel, Telecom e IRETI per acqua, gas, fognature. Questi potranno richiedere nell'ambito della normativa vigente, eventuali varianti che riterranno opportune per la migliore funzionalità e sicurezza delle opere medesime.
7. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia ed alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
8. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV ed all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.
9. Il soggetto attuatore si impegna inoltre a presentare la documentazione, 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;

Art. 6 – 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 Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato; a tal fine il Comune nominerà un referente che, unitamente al collaudatore incaricato, sovrintenderà anche in corso d'opera alla realizzazione dei lavori.

Il collaudatore, nel certificato di collaudo, 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 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, corrisponda ai costi presunti previsti nel progetto delle singole opere, anche ai fini dello scomputo dei relativi oneri tabellari;

Gli esiti delle verifiche di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nel certificato di collaudo.

Il Soggetto Attuatore si impegna:

- a garantire che il collaudatore possa effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione, fermo restando la possibilità anche per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluoghi per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento;

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 plani altimetrico georeferenziato, completi della planimetria e dei profili longitudinali di tutti i sottoservizi, 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 finale dovrà contenere:

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvate;
- un elaborato che dimostri la coerenza con il progetto generale di PUA e con le indicazioni tecnico-funzionali in esso contenute, se ritenuto necessario da parte del collaudatore.

Il certificato di collaudo provvisorio dovrà essere emesso da parte del collaudatore entro 3 mesi dalla comunicazione dei concessionari di fine lavori, 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 e la conseguente emissione del relativo Certificato di collaudo provvisorio del collaudatore, da rilasciare entro 3 mesi dalla fine lavori, costituisce/constituiscono condizione vincolante per:

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

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

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

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

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

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

Sono inoltre a carico dell'attuatore 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;
- come stabilito dall'articolo 3bis, prima della richiesta del PDC delle opere di urbanizzazione, la ditta dovrà richiedere al Comune di Noceto la volontà di realizzazione della pista ciclopeditonale lungo la SS357 stabilita dal POC, ed in caso di mancato assenso da parte del Comune di Noceto, la ditta si impegna prima del rilascio del PDC al versamento allo stesso Comune di Noceto la somma di euro 74735,08 ovvero a realizzazione delle opere di pari importo, così come stabilito all'articolo 3bis.
- analogamente il Comune confermerà sempre prima della richiesta di PDC, la realizzazione dei 40 metri di pista ciclopeditonale previsti a sud della rotatoria, ovvero la sua monetizzazione in favore del Comune;
- in caso di assenso da parte del Comune di Noceto, la ditta si impegna alla realizzazione del percorso ciclo pedonale a supporto dell'ambito lungo la SS357 prospiciente l'ambito RAM R2 previsto alla tavola 16 (ed al versamento della differenza stabilita dal Computo metrico circa i metri effettiva da realizzare rispetto a quanto da POC) e tale opera andrà inserita nella richiesta di PDC;

- la ditta in questo ultimo caso si impegna a richiedere all'ANAS e alla SNAM l'autorizzazione alla realizzazione della stessa, prima della richiesta del PDC relativo alle opere di urbanizzazione del comparto in questione;
- conseguentemente saranno a carico della ditta tutte le opere (nessuna esclusa) prescritte dal parere ANAS di cui sopra e da quanto evidenziato dalla SNAM;
- a semplice richiesta del Comune di Noceto, il soggetto attuatore dovrà collocare i giochi (altalena, scivolo e due giochi a molla, panchine completi delle necessarie pavimentazioni antitrauma) ed evidenziate nel computo metrico estimativo, nella posizione indicata dall'Amministrazione Comunale, che potrà essere anche in aree verdi diverse da quella in previsione del presente PUA;

Gli oneri per il collaudatore sono quantificati presuntivamente in €7.750,00 oltre ad IVA e cassa e vengono garantiti come specificato al successivo art. 12.

Art. 7 – Condizioni per l'ottenimento del PdC delle opere di urbanizzazione e del PdC relativo agli edifici
--

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

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

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

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

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

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

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

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

8 – ONERI

8.1 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 , fino alla concorrenza dell'intero importo delle voci suddette.

8.2 SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Visto il computo metrico estimativo allegato al PUA, sottoscritto dal progettista che ne ha attestato la corrispondenza e coerenza con le opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto, il costo stimato per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (opere + oneri per la sicurezza) è pari a euro 512.712,69 (IVA esclusa).

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 € 493.584,00 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.	Euro
-------------------	--------	------

01	240	37.440,00
02	240	37.440,00
03	300	46.800,00
04	300	46.800,00
05	400	62.400,00
06	400	62.400,00
07	400	62.400,00
08	400	62.400,00
09	242	37.752,00
10	242	37.752,00

Il numero dei lotti, la loro superficie, così come la S.U. loro assegnata potranno subire modifiche purchè resti invariata il valore della S.U. totale assegnata al comparto.

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.

8.3 CONGUAGLIO ONERI DI URBANIZZAZIONE AL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

Gli effettivi utilizzatori dei lotti edificabili, indicati nella tabella del precedente articolo 8.2, intestatari dei titoli abilitativi edilizi, qualora l'importo degli oneri dovuti per il rilascio/presentazione degli stessi, in relazione alle voci U1 e U2, risultasse superiore all'importo indicato nella tabella, sono tenuti a versare la differenza risultante al rilascio/presentazione dei titoli abilitativi sulla base delle tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio/presentazione dei titoli stessi.

Nessun rimborso sarà dovuto agli intestatari dei suddetti titoli abilitativi qualora gli oneri calcolati al loro rilascio risultasse inferiore ai valori indicati nella tabella di cui al precedente art. 8.2

8.4 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.

Art. 9 – Modalità attuative e varianti

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

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

Per tutto quanto qui non specificato si deve intendere integralmente richiamato quanto disciplinato dalle Norme Tecniche d'Attuazione del PUA, alle quali si rimanda, ed in particolare a quanto stabilito all'Art. 4.5 delle NTA

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

Tutte le opere di urbanizzazione del presente PUA, come descritte negli artt. 3 e 3 bis, devono essere ultimate entro i termini di validità stabiliti dal relativo titolo abilitativo.

Art. 10 bis – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

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

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

In caso di evidenti inadempienze ai suddetti obblighi spettanti al soggetto esecutore e/o suoi aventi causa tutti obbligati in solido, il Comune potrà richiedere l'intervento fissando un termine massimo di tempo (commisurato anche nell'urgenza ad eventuali opere) entro il quale dovranno essere realizzati i lavori di manutenzione, taglio erba, pulizia aree ecc.

Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il Comune si potrà sostituire alla parte/i inadempiente/i con il diritto di rivalsa, così come gli garantisce la legge quale appunto il R.D. 14.4.1910 N. 639.

Art. 11 – Termini per l'attuazione del PUA

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

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

- il PDC delle opere di urbanizzazione entro un anno dalla firma della Convenzione, pena la decadenza dell'efficacia del PUA e della presente Convenzione;
- ad iniziare i lavori entro 3 mesi dal rilascio del PDC;

- i PDC dei singoli lotti entro 120 mesi dalla firma della presente convenzione;

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

Art. 12 – Garanzie - fideiussione

Il Soggetto Attuatore, contestualmente alla stipula della presente convenzione, presenterà idonea garanzia finanziaria in relazione a tutti gli impegni assunti con la presente convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e più precisamente si impegna a costituire a favore del comune di Noceto fidejussione bancaria o assicurativa di € 604'053,67 pari al 100% dell'importo di cui al successivo punto 2;

1. Al fine di avere tutelato in modo adeguato il patrimonio pubblico mediante garanzie di primaria rilevanza, non sono accettate fideiussioni rilasciate da Consorzi Fidi e simili ovvero iscritte nell'elenco Generale ex art. 106 e seguenti del D.lgs n. 385/1993 e nell'apposita sezione prevista dall'art. 1555 comma 4 T.U. tenuto dalla Banca d'Italia. Questo anche nell'ipotesi che il soggetto tenuto a fornire la garanzia risulti consorziato, socio o altro della società garante.
2. L'importo base di riferimento per la presentazione delle garanzie sarà determinato con i seguenti criteri:
 - a) Costo delle opere di urbanizzazione (tutte)
 - b) IVA sulle opere a)
 - c) Spese tecniche correlate alle operazioni di collaudo
 - d) Imprevisti calcolati nella misura non inferiore al 10 % di cui alla voce a)
3. Per la valutazione delle opere di cui alla voce a) dal precedente punto 2 in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (PDC delle opere) , dovrà essere prodotto un computo metrico estimativo redatto con le quantità esatte o arrotondate in eccesso e l'applicazione dei prezzi desunti dall'ultimo bollettino trimestrale pubblicato a cura della Camera di Commercio di Parma.
4. La valutazione delle opere di cui alla voce c) d) e) f) dovrà essere sviluppata con riferimento alle normali tariffe professionali, e comprensive di IVA e contributi.
5. Qualora il Comune di Noceto, oppure la D.L., oppure il Collaudatore (in corso d'opera) rilevasse errori nella stima dei lavori (mancanza di voci di computo, evidente e rilevante errore di quantità, evidente e rilevante errore nell'applicazione del prezzo, altre voci non corrette), il Soggetto Attuatore sarà tenuto ad aggiornare conseguentemente l'importo della fideiussione. Ciò entro il termine di 60 giorni dalla richiesta del Comune.

La fidejussione dovrà:

- soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con l'esclusione dell'art. 1944 del Codice Civile e senza necessità di preventiva diffida o messa in mora col solo rilievo dell'inadempimento e comunque senza attendere la sentenza giudiziaria;
- contenere la clausola esplicita relativa alla validità e scadenza della medesima e cioè:

La polizza, indipendentemente dalla data di scadenza ivi riportata, qualora il Comune non invii o consegna l'originale della medesima e/o la lettera di svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) rimando in essere gli obblighi delle garanzie da parte della società bancaria od assicuratrice nei riguardi del Comune. Il mancato pagamento del premio da parte del contraente non potrà mai essere opposto al Comune garantito.

Inoltre:

- La garanzia è data per tutti gli obblighi assunti in convenzione Urbanistica e/o altro atto o documento di specificazione degli accordi di cui alla presente convenzione.
- L'importo garantito è quindi da intendersi quale limite massimo a garanzia delle obbligazioni assunte, ciò indipendentemente dalle modalità con cui questo importo è stato definito. (a titolo esemplificativo non potrà essere ridotto per errori nella computazione o di calcolo, per mancata elencazione o specificazione, ad esempio, nel quadro economico e nella modalità di determinazione ecc.). Qualsiasi inadempienza, danno o altro, sia singolarmente che cumulativamente, avrà come limite di garanzia l'importo complessivo inteso come massimale anche per ogni singola voce.
- La garanzia si intende prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale 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 soggetto "iure privatorum", sia come autorità di pubblico interesse.

6. E' facoltà del Comune di Noceto di procedere a riduzione dell'entità della medesima fideiussione 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.

7. 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.

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

Art. 13 – Sanzioni e penali

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, non collaudabilità delle opere stesse 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;
 - anche in vigore 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;
- relativamente alla manutenzione del verde, per ogni procedura di richiesta ed inevasa dal soggetto attuatore, verrà applicata una ulteriore penale pari ad euro 500 (cinquecento).

Art. 14 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

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

Tale comunicazione dovrà obbligatoriamente contenere almeno la seguente documentazione:

- estremi identificativi del nuovo soggetto che avrà preso in carico tutti o parte degli obblighi della presente Convenzione;
- elenco degli obblighi assunti dal nuovo concessionario con relative nuove fidejussioni la cui somma degli importi garantiti non potrà mai essere inferiore all'importo della/e fideiussione prestata/e a corredo della presente Convenzione;

- elaborati grafici riassuntivi atti a definire, quanto meno planimetricamente, la ripartizione degli obblighi convenzionali assunti dal nuovo concessionario.

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

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

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

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

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

Art. 15 – Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Noceto.

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



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. 2095/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO RAM R2 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. 2095/2023 del SERVIZIO SERVIZIO GESTIONE PATRIMONIO, EDILIZIA, TERRITORIO E AMBIENTE ad oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO RAM R2 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. 165 del 23/11/2023 ad oggetto APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO RAM R2 E RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE. :

- è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Ente con numero 1414/ 2023 per 15 giorni consecutivi dal 24/11/2023 al 09/12/2023, 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 05/12/2023.

- 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