

ACCORDO OPERATIVO PER L'ATTUAZIONE DEL 2° STRALCIO DEL SUB-AMBITO DENOMINATO NU1.1 POSTO IN LOC. SORBOLO, A SUD DI VIA IV NOVEMBRE, AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017, N. 24 E S.M.

L'anno duemilaventitrè =2023= il giorno trenta =30= del mese di dicembre, in Parma, Strada della Repubblica n. 80.

Sono presenti:

il COMUNE DI SORBOLO MEZZANI, con sede in Sorbolo Mezzani (PR), Piazza Libertà, n. 1, Codice Fiscale e Partita IVA: 02888920341, rappresentato dal signor Cesari Nicola, nato a Parma il 12 giugno 1979, in qualità di Sindaco, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Sorbolo Mezzani;

e le società

- "ISOTTA S.R.L." con sede legale in Milano (MI), con indirizzo alla Via V. Pisani n. 7, con capitale sociale di Euro 700.000,00 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano con il codice fiscale 01623980198, R.E.A. n. MI-2589605, qui rappresentato dal Sig. ZENDRONI PAOLO, nato a Casalmaggiore (CR) il 28 ottobre 1962, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società ISOTTA S.R.L. d'ora in avanti "Soggetto attuatore", autorizzato in forza della procura di cui all'atto ricevuto dal Dottor Carmine Mario Gaudio, Notaio in Casalmaggiore in data 30 giugno 2021, Repertorio n. 39248, Raccolta n. 12716 (registrato all'Agenzia delle Entrate di Cremona in data 15 luglio 2021 al n. 9493, Serie 1T;

- "MARELLA S.R.L." con sede in Sorbolo Mezzani (PR), loc. Sorbolo, Via Mimmi Fochi n. 2, ove lo stesso domicilia per la carica, capitale sociale Euro 50.000,00 interamente versato, iscritto al Registro delle Imprese di Parma con il codice fiscale 02223370343, R.E.A. n. PR-220512, qui rappresentato dal Presidente del Consiglio di Amministrazione il Sig. MARELLA Massimo, nato a Montichiari (BS) il 9 febbraio 1967, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società MARELLA S.R.L., d'ora in avanti "Soggetto attuatore", in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27 ottobre 2011;

a seguito del perfezionamento delle procedure come infra specificato si conviene quanto segue:

PREMESSA

CAPO I - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

1. In riferimento al Piano Strutturale Comunale (PSC) dell'ambito territoriale di Sorbolo:

- Il PSC è stato approvato, ai sensi dell'art. 32, c. 10, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., con deliberazione consiliare di Sorbolo (cui è subentrato il Comune di Sorbolo Mezzani dal 01/01/2019) n. 42 del 29/11/2005, conformemente alle prescrizioni impartite dall'Amministrazione Provinciale con atto della G.P. n. 1029 del 15 settembre 2005;
- è stato pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia-Romagna il giorno 01/03/2006 e da quel giorno è entrato in vigore;
- con deliberazione di C.C. di Sorbolo n. 17 del 13/04/2012 è stata approvata una variante al predetto strumento urbanistico.

2. In riferimento al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE):

- Il RUE è stato approvato, ai sensi dell'art. 33, comma 1, della L.R. 20/2000 e s.m.i., con deliberazione consiliare di Sorbolo n. 46 del 15/12/2005;
- è stato pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia-Romagna il giorno 01/03/2006 (contestualmente al PSC) e da quel giorno è entrato in vigore;
- con deliberazioni consiliari:
 - del Comune di Sorbolo n. 52 del 04/12/2006, n. 9 del 14/03/2007, n. 65 del 28/11/2007, n. 23 del 26/06/2008, n. 48 del 26/11/2009, n. 11 del 23/03/2011, n. 43 del 25/11/2011, n. 19 del 13/04/2012, n. 53 del 15/10/2014;



1

- dell'Unione Bassa Est Parmense (nel frattempo subentrata integralmente nella gestione della pianificazione urbanistica) n. 33 del 31/10/2015, n. 47 del 14/10/2016, n. 68 del 13/09/2017, n. 27 del 28/06/2018;
- del Comune di Sorbolo Mezzani, a sua volta subentrato nella gestione della materia urbanistica, n. 14 del 26/03/2019;

sono state approvate integrazioni e modifiche al RUE, ai sensi dell'art. 33, comma 1, della L.R. 20/2000 e s.m.i

3. Il PSC classifica le aree oggetto del presente Accordo quali Ambiti NU destinate a nuovi insediamenti residenziali.

4. Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29/04/2021, il Comune a norma dell'art. 4 della L.R. 24/2017, ha provveduto a selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare attuazione mediante la sottoscrizione di Accordi Operativi ai sensi dell'art. 38 della medesima L.R. 24/2017. Fra le previsioni selezionate è ricompreso l'ambito NU1.1 destinato a nuovi insediamenti residenziali.

CAPO II - ASSUNZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

1. In applicazione dell'art. 30, comma 10, L.R. 20/2000 il Comune, con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 25/02/2020, ha approvato e pubblicato un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse e proposte di pianificazione, finalizzate alla selezione delle previsioni del PSC da avviare velocemente ad attuazione.

2. Nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 6 manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione.

3. Nel successivo periodo è stato condotto l'esame delle proposte, che ha richiesto numerosi approfondimenti tecnici e interlocuzioni con i soggetti proponenti, con la finalità dell'effettiva possibilità e opportunità di negoziare le condizioni di conclusione dell'accordo operativo.

4. Il giorno 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ai sensi dell'art. 79 ha, di fatto, dato un termine alle previsioni urbanistiche del PSC consentendo di dare attuazione a quelle inserite nel Piano Operativo Comunale (POC) fino alla sua scadenza (07/10/2020)¹, fatta salva la possibilità di approvare POC "stralcio" o POC "anticipatori", e consentendo, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli altri strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore (PSC e RUE) nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa.

5. In particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente.

6. Al fine di procedere all'attuazione di parte delle previsioni di PSC nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 18 del 29/04/2021, ha approvato l'"Atto di indirizzo per la definizione dei criteri di priorità, dei requisiti e dei limiti per la valutazione delle proposte di accordo operativo al fine dell'immediata attuazione di parte delle previsioni dei vigenti PSC".

7. Per poter procedere alla selezione di ulteriori previsioni di PSC da attuare, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 107 del 13/10/2020, ha riaperto i termini per l'acquisizione delle manifestazioni di interesse ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24 del 21.12.2017 e per l'inoltro delle integrazioni da parte dei

¹ La Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24, ha abrogato la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), fatto salvo quanto disposto dagli articoli 3, 4 e 29, comma 3, della stessa legge. La nuova L.R. prevede un primo periodo transitorio, di 3 anni, poi prorogati a 4 dalla L.R. 3/2020, che si concludeva il 1° gennaio 2022, entro il quale deve essere formalmente avviato l'iter approvativo del PUG. Nel corso del periodo transitorio i Comuni avevano la possibilità di dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultassero indispensabili per la sua pronta esecuzione, applicando la normativa previgente; in particolare, nel corso della prima fase del periodo transitorio, nelle more dell'approvazione del PUG, potevano essere avviati ed approvati i procedimenti indicati all'art. 4, comma 4, della L.R. 24/2017. Tra i suddetti procedimenti figurano quelli relativi a varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti, come le varianti ai POC vigenti e i cosiddetti POC "stralcio" o POC "anticipatori", relativi a singole opere pubbliche o insediamenti privati previsti dal PSC.

soggetti che avevano già presentato la propria proposta e nel periodo di pubblicazione dell'avviso sono pervenute nei termini n. 3 manifestazioni di interesse / proposte di pianificazione".

CAPO III - ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' E IL COMUNE

1. Il Comune ha ricevuto dalla Società proposta di Accordo Operativo completa in data 30/12/2021 acquisita al prot. n. 17195-17196-17199-17219-17220 e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal 05/07/2023 al 03/09/2023 e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti e alla pianificazione territoriale e settoriale, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e/o dalla Delibera di Indirizzi approvata.

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. 19060 del 30/11/2023 per Isotta S.r.l. e con richiesta del 10/08/2023 per Marella S.r.l l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, la Convenzione urbanistica allegata al presente Accordo Operativo deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

3. In data 20/06/2023, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 85 del 20/06/2023, il Comune si è espresso² sulla proposta ritenendola conforme alla disciplina vigente / introducendo alcune modifiche alla proposta concordate con i Soggetti interessati e ha proceduto al deposito della proposta di Accordo presso la sede Comunale per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione sul sito istituzionale del Comune e sul BURERT del relativo Avviso di pubblicazione, per permettere a chiunque di prenderne visione e presentare osservazioni. La documentazione relativa alla proposta di Accordo è stata pubblicata nella Sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio del sito web del Comune, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 e ss.mm.ii.

4. Ai sensi dell'art. 38, comma 8, della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) competente con Nota prot. n. 10700 del 06/07/2023 e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine per la presentazione di osservazioni.

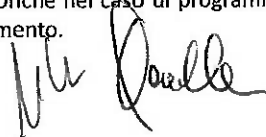
5. Entro il termine di deposito non sono pervenute al Comune osservazioni.

6. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri/contributi dei seguenti Soggetti/Enti:

- a. Regione Emilia Romagna – Servizio Sicurezza Territoriale e Protezione civile Parma acquisito al Protocollo del Comune al n. 11107 del 12/07/2023;
- b. IRETI acquisito al Protocollo del Comune al n. 11923 del 25/07/2023;
- c. ATERSIR acquisito al Protocollo del Comune al n. 12605 del 07/08/2023;

Dopo il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:

² Ai sensi dell'art. 38 c. 7, terzo periodo, della L.R. 24/2017, il termine perentorio di 60 giorni per l'esame delle proposte di Accordo Operativo avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, dell'art. 38 L.R. 24/2017 (pubblicazione di avvisi pubblici di manifestazione di interesse) e dall'art. 4, comma 1 L.R. 24/2017 (Atti di indirizzo per dare immediata attuazione a una parte delle previsioni del PSC vigente), nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.



- d. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza acquisito al Protocollo del Comune al n. 16489 del 17/10/2023;
 e. ARPAE acquisito al Protocollo del Comune al n. 20371 del 27/12/2023;
 f. AUSL acquisito al Protocollo del Comune al n. 20369 del 27/12/2023;

7. Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

a. QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:

Gli immobili risultano suddivisi nelle seguenti proprietà:

1. Le aree censite al Catasto Terreni alla Sez. A Foglio 33

LOTTE RESIDENZIALI RICOMPRESI NEL PUA 1° STRALCIO (NON AVENTI CAPACITÀ EDIFICATORIA):

ISOLATO N.	LOTTO N.	FG. 33A MAPPALE	SUP. FONDIARIA in mq.	PROPRIETA'
1	5	252-268	859,60	MARELLA SRL
	6	251-260	1.041,66	IMP. MORA SRL
2	4	273-255	1.143,00	MARELLA SRL
	5	254	1.104,94	IMP. MORA SRL
	7	280-168-240	1.143,00	MARELLA SRL
	8	279-239	1.143,00	MARELLA SRL
6	1	331	1.441,88	ISOTTA SRL
	2	173	1.490,00	
7	1	129	1.490,00	MARELLA SRL
	2	133	1.490,00	
8	1	140	1.490,00	MARELLA SRL
	2	141	1.490,00	
9	2	142-177	1.780,00	ISOTTA SRL
	1	174	1.490,00	
10	1	143-192	1.780,00	MARELLA SRL
	2	144-191	1.780,00	
11	1	145-190	1.490,00	MARELLA SRL
	2	146	1.780,00	
12	5	180	994,30	ISOTTA SRL
	6	181	924,77	
15	1	193	885,00	MARELLA SRL
	2	194	885,00	
18	16	236-156-157 parte	1.154,49	ISOTTA SRL

Tabella 1
 LOTTI RESIDENZIALI DEL SECONDO STRALCIO:

ISOLATO N.	LOTTO N.	FG. 33A MAPPALE	SUP. FONDIARIA in mq.	PROPRIETA'
3	1	170-244	1.527,23	FIBRILIA SRL
	2	243	1.541,20	
	3	242	1.457,39	
	4	171-247	1.424,75	
	5	246	1.437,78	
	6	245	1.359,59	
4	1	128	1.164,13	MARELLA SRL
	2	127	1.251,00	ISOTTA SRL
	3	126	1.251,00	MARELLA SRL
	4	132	1.164,13	
	5	131	1.251,00	
	6	130	1.251,00	
5	1	136	1.037,89	MARELLA SRL
	2	135	1.053,32	
	3	134	1.036,52	
	4	139	1.037,89	
	5	138	1.053,32	
	6	137	1.036,52	
13	1	182	956,31	ISOTTA SRL
	2	183	889,44	
	3	184	956,31	
	4	185	889,44	
14	1	186	994,30	ISOTTA SRL
	2	187	924,77	ISOTTA SRL
	4	188-148	818,78	MARELLA SRL
15	3	195	900,00	ISOTTA SRL
	5	197	900,00	
	7	199	885,00	
16	1	201	885,00	ISOTTA SRL
	3	203	900,00	
	5	205-151	900,00	
17	5	212	855,61	ISOTTA SRL
	6	213	854,78	
	7	214	853,95	
	8	215	853,11	
	9	216	852,28	
	10	217	1.022,47	
18	2	220	967,54	ISOTTA SRL

M. Quella

[Signature]

	3	222	967,54	
	4	223	967,54	
	5	225	967,54	
	6	226	905,55	
	7	228	1.110,02	
	9	230	938,96	
	10	231	980,84	
	11	232	1.000,28	
	12	233	946,33	
	13	234	937,90	
	14	235	1.039,45	
	Stradelli privati (superficie fondiaria distribuita nei lotti adiacenti)	221	-	
		224	-	
		227	-	

Tabella 2

AREE DI CESSIONE 2° COMPARTO ATTUATIVO

FG. 33A MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	PROPRIETA'
218	1.892,00	ISOTTA SRL
167	1.479,00	
166 PARTE	3.162,00	
165 PARTE	5.001,00	
329 PARTE	1324,00	
120 PARTE	8.744,00	
117 PARTE	5.751,00	MARELLA SRL
118 PARTE	146,00	
160 PARTE	226,00	
116	6.181,00	
238	3.316,00	FIBRILIA SRL
248	1.597,00	
259	2.737,00	BAIOCCHI
250 PARTE	2.532,00	IMPRESA MORA

Tabella 3

AREA DI CESSIONE NON RICOMPRESA NEL PUA CONVENZIONATO A CAUSA DI ERRORE MATERIALE

ISOLATO N.	LOTTO N.	FG. 33A MAPPALE	SUP. FONDIARIA in mq.	PROPRIETA'
------------	----------	--------------------	--------------------------	------------

STRADA DI CESSIONE TRA ISOLATO 2 E 3	/	278	6,00	CONCRETA SRL
--	---	-----	------	--------------

Tabella 4

b. QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:

Le opere di interesse pubblico sono state individuate e definite in coerenza a quanto definito nell'Accordo Operativo ex art. 38 L.R. 24/2017 in:

Interventi/aree/edifici correlati al soddisfacimento degli Standard urbanistici:

- a. aree per verde ed attrezzature pubbliche (U2);
- b. Parcheggi pubblici;
- c. strade veicolari e pedonali, verde di rispetto, aree cassonetti, aree per cabine ENEL e verde elementare attrezzato;
- d. compartecipazione alla realizzazione di una vasca di laminazione, a servizio di vari comparti urbanistici, quale opera di compensazione e contributo di sostenibilità;

c. QUANTO ALLE DOTAZIONI TERRITORIALI:

Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:

Dovranno essere reperite le seguenti dotazioni territoriali complessive:

- a. Strade, marciapiedi, ciclabili e pedonali: mq. 30.042,50
- b. Spazi di sosta e parcheggio: mq. 4.397,87
- c. Verde elementare attrezzato: mq. 10.222,13

d. QUANTO AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Tale contributo dovrà essere impiegato per rispondere alla necessità di dotare il territorio comunale di una vasca di laminazione a servizio di vari comparti urbanistici e verrà reperito con il concorso economico delle Società in relazione al sistema perequativo;

e. QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il quadro riepilogativo delle opere ed interventi di interesse pubblico allegato al presente Accordo Operativo (Allegato n. P 2.01) individua gli interventi urbanizzativi finanziati con il presente Accordo Operativo e gli interventi urbanizzativi correlati alla definizione del Titolo abilitativo edilizio.

f. QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

- a. Parere del Comitato Urbanistico di area vasta (CUAV) di Parma acquisito al Protocollo del Comune con P.G. n. 20219 del 21/12/2023;
- b. Delibera del Consiglio Comunale n. 101 del 28/12/2023 con la quale il Comune ha approvato l'Accordo alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula, a norma dell'art. 11, comma 4-bis, della legge n. 241/1990 e s.m.i.

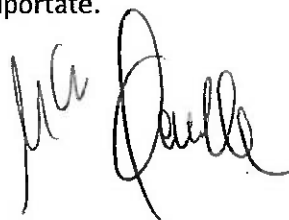
Dichiarandosi pertanto favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti e pertanto

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Premesse

1. Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo




1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017.

2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione delle previsioni già contenute nell'Accordo ai sensi dell'art. 18 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26/03/2009, da effettuare nelle aree oggi ricomprese nell'Ambito NU1.1 (e già classificate comparto NU1.1 dal PSC), e in particolare:

- *I soggetti attuatori del presente Accordo Operativo, in forza del citato Accordo ex art. 18 LR 20/2000 e della Convenzione sottoscritta in data 22.11.2011 e successiva variante del 31.07.2019, hanno realizzato viabilità carrabile e pedonale, verde di U1, verde elementare attrezzato, cabine elettriche, aree cassonetti, verde di U2, parcheggi pubblici, tutti i sotto servizi, illuminazione pubblica, vasche di laminazione temporanee, con oneri a loro carico, all'interno del comparto n. NU 1.1 – 1° COMPARTO;*
- *I soggetti attuatori del presente Accordo Operativo intendono utilizzare la SU non convenzionata, sui lotti del 1° Comparto Attuativo non aventi capacità edificatoria, pari a mq. 12.510,36 a destinazione residenziale, da esprimere nelle aree individuate nella tav. 2.01.1 (lotti colore rosa);*
- *a compensazione perequata della realizzazione di viabilità carrabile e pedonale, verde di U1, verde elementare attrezzato, cabine elettriche, aree cassonetti, verde di U2, parcheggi pubblici, tutti i sotto servizi, illuminazione pubblica e opere di mitigazione l'Accordo art. 18 LR 20/2000 sopra citato, cui il presente Accordo Operativo dà attuazione, prevede che i soggetti attuatori acquisiscano una capacità edificatoria pari a 14.738,64 mq di SU a destinazione residenziale da esprimere nelle aree oggetto del presente accordo (2° Comparto Attuativo) individuate nella tav. 2.01.2;*

3. Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di nuovo insediamento urbano nell'ambito NU1.1 a destinazione residenziale a seguito dell'approvazione del presente Accordo, con l'individuazione del perimetro da assoggettare all'intervento di nuovo insediamento residenziale (ambito NU1.1 2° comparto, riferimenti catastali (vedi Tabelle 1 e 2 di cui sopra)) per una SU complessiva definita in mq.

Lotti del 1° Comparto Attuativo non aventi capacità edificatoria Mq. 12.510,36

Lotti del 2° Comparto Attuativo Mq. 14.738,64

sommano Mq. 27.249,00

4. il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC, tutto quanto come meglio specificato di seguito.

Articolo 3 – Impegni del Comune

1. Il Comune provvederà, nei modi di legge, successivamente alla pubblicazione della deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché possa essere prevista la possibilità da parte delle Società ISOTTA S.R.L., MARELLA S.R.L. in qualità di soggetti attuatori, di ottenere:

- La sottoscrizione della Convenzione attuativa dell'Accordo entro n. 30 giorni dalla delibera di approvazione dell'Accordo, pena la decadenza dell'Accordo medesimo;
- Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico entro n. 120 giorni dal ricevimento della richiesta;
- Lo scomputo del contributo di costruzione per quanto attiene la quota relativa agli oneri di U1.

2. L'esatta consistenza delle aree oggetto di cessione risulterà dal frazionamento che verrà predisposto prima della stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria.

Articolo 4 – Impegni del Soggetto Attuatore

1. A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo, i Soggetti Attuatori, si impegnano ad attuare il Cronoprogramma che segue:

- Entro n. 30 giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo, a provvedere alla sua sottoscrizione attivando garanzia fideiussoria pari al 100% del valore delle opere di interesse pubblico;
- Entro n. 60 giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, a sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa attivando la fideiussione a garanzia integrativa degli interventi pubblici e delle dotazioni collettive previsti dall'Accordo;
- Entro n. 60 giorni dalla firma della convenzione urbanistica attuativa, a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo edilizio per la realizzazione degli interventi e delle dotazioni che risultino strettamente connesse e funzionali all'intervento stesso;
- Entro n. 60 giorni dalla firma della Convenzione, a presentare il progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle opere di interesse pubblico indicate al precedente Capo III punto 7 lettera b punti a), b), c) delle premesse;
- *Farà eccezione a quanto sopra la presentazione del progetto esecutivo della vasche di laminazione definitive che è in capo al Comune di Sorbolo Mezzani, come oltre specificato.*

2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento di urbanizzazione corredato delle necessarie autorizzazioni previste dalle Leggi vigenti, entro il termine già indicato al precedente punto 4.1, il Soggetto Attuatore si impegna:

- a) Entro n. 36 mesi dalla data di rilascio del prescritto titolo abilitativo, a realizzare a regola d'arte in maniera completa e funzionale il complesso delle opere di interesse pubblico individuate al Capo III punto 7 lettera b punti a), b), c), connesse all'intervento;
- b) A depositare prima della data di sottoscrizione della Convenzione attuativa, a garanzia degli impegni indicati al Capo III punto 7 lettera b punti a), b), c) delle premesse, apposita fidejussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da parte del Comune in caso di inadempienza degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, per un importo complessivo di euro 1.665.715,28 unmilionesecentossantacinquemilasettecentoquindici/28;

3. Il soggetto attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, di tutte o in parte, di proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Sorbolo Mezzani e non ancora assolti agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

4. Gli atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Sorbolo Mezzani a pena di nullità dei medesimi.

5. Il contributo che il Soggetto Attuatore si impegna complessivamente a rendere disponibile quale contributo di sostenibilità, viene assolto con la garanzia fidejussoria pro-quota già prestata pari ad € 607.000,00 e depositata presso il Comune. La fidejussione, di cui al precedente punto 2b), potrà essere svincolata dopo il certificato di collaudo emesso dal tecnico incaricato dal Comune.

6. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a realizzare gli interventi urbanizzativi che verranno meglio definiti dal relativo progetto finalizzato all'ottenimento del prescritto titolo abilitativo, tra i quali rientrano le opere indicate al precedente Capo III punto 7 lettera b punti a), b), c).

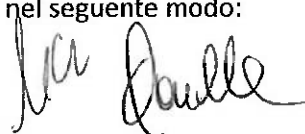
Articolo 5 – Approfondimenti progettuali

1. La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto.

2. Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche esigenze manifestate dal Comune e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo.

Articolo 6 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di costruzione

1. Il contributo di costruzione risulta calcolato in via preventiva nel seguente modo:




- a) U2 in riferimento all'Allegato 2 della D.A.L. 186/2018 valorizzato al momento della presentazione del titolo abilitativo;
- b) CC in riferimento all'Allegato 2 della D.A.L. 186/2018 valorizzato al momento della presentazione del titolo abilitativo;

2. Tali importi sono soggetti a scomputo parziale nel caso di realizzazione di opere da parte dei Soggetti Attuatori come previsto nella Convenzione urbanistica attuativa.

Articolo 7 – Modalità di calcolo e di versamento del contributo di sostenibilità

1. Il contributo di sostenibilità risulta già garantito nel seguente modo a seguito di rivalutazione del quadro economico relativo al progetto definitivo della vasca di laminazione a firma dell'ing. Gian Lorenzo Bernini:

a) in euro 607.000,00 IVA compresa, proporzionalmente alla SU totale prevista nei comparti coinvolti nella realizzazione delle opere indicate al precedente Capo III punto 7 lettera b punto d);

2. Tale importo finanzia la realizzazione di opere di interesse generale a carico dei Soggetti Attuatori come previsto in premessa e meglio dettagliato nella Convenzione urbanistica attuativa.

Articolo 8 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)

1. In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo III comma 7 lett. f), ARPAE e AUSL hanno stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

- tra le opere di urbanizzazione primaria deve essere prevista la realizzazione di una barriera fonoisolante lato comparto residenziale e fonoassorbente lato strada provinciale con altezza non inferiore a 6 metri e sviluppo di 180 m;
- gli edifici prossimi alla S.P. 62 (contrassegnati nella presente valutazione acustica con R1, R2 e R3) dovrebbero essere realizzati di soli 2 piani;
- la barriera alta solamente 6 metri è efficace solamente per edifici di soli due piani (piano terra e piano primo);
- si prescrive inoltre, ad intervento di mitigazione ultimato, il collaudo acustico della sopra citata barriera. Tale collaudo dovrà verificare il rispetto dei limiti acustici della classe III (60 dBA in periodo diurno e 50 dBA in quello notturno) in tutto il sub-ambito Nu1.1, come correttamente riportato nelle integrazioni pervenute il 22/12/2023. Le date previste per le rilevazioni del collaudo di cui trattasi dovranno essere preventivamente comunicate alla scrivente Agenzia con almeno 15 giorni di anticipo.

Articolo 9 – Stipula della Convenzione urbanistica

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine non inferiore a sessanta giorni, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.

2. La firma avverrà davanti a notaio scelto dai *soggetti attuatori*. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

Articolo 10 – Efficacia degli impegni – Effetti dell'Accordo – Condizione sospensiva

1. L'efficacia del presente Accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.

2. Ai sensi dell'art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni

tecnologiche individuate in conformità all'articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell'amministrazione digitale).

Articolo 11 – Garanzia

1. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal presente accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica, e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 100% dell'importo delle opere, come da computo metrico estimativo approvato dal Comune.

2. La fideiussione potrà essere ridotta progressivamente in proporzione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Gli importi di tali riduzioni saranno determinati sulla base dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione previste. Lo svincolo è subordinato al parere favorevole del collaudatore a seguito della consegna da parte dei soggetti attuatori degli stati di avanzamento attestati, sotto la sua responsabilità, dal professionista incaricato della Direzione Lavori. La riduzione della fideiussione dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni concluse.

3. La garanzia non potrà comunque mai ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale dei lavori rivalutato che verrà svincolato dal Comune a due anni dall'ultimazione dei lavori, a garanzia dell'eventuale necessità di rimedio di inconvenienti dell'esecuzione delle opere pubbliche (ad esempio prescrizioni riportate nel certificato di collaudo, ecc ...).

Articolo 12 – Mancato adempimento degli obblighi delle parti – Decadenza dall'Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi

1. Al mancato adempimento, da parte del Comune, degli obblighi di cui all'art. 3, consegnerà la decadenza del presente Accordo.

2. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 4, consegnerà la decadenza del presente Accordo.

3. In caso di decadenza dell'Accordo si applicano le disposizioni di legge e l'incameramento da parte del Comune della Garanzia fideiussoria relativa all'Accordo di cui all'art. 4, comma 1, primo alinea.

Articolo 13 – Vigilanza

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo Operativo è affidata ad un Collegio³ presieduto dal Sindaco, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune.

2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'Accordo (con riferimento al cronoprogramma degli interventi e al piano economico finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione né richiedano ratifica da parte dell'Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell'Organo che ha approvato l'Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 12, della L.R. 24/2017 (e comporta l'applicazione della disciplina di piano vigente prima dell'approvazione dell'Accordo⁴). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all'art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno una seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 14 – Durata dell'Accordo

1. Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dalla Società che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei

³ Nel caso di Accordi Operativi relativi a interventi limitati e/o puntuali l'istituzione del Collegio di Vigilanza è una facoltà rimessa alle valutazioni del Comune.

⁴ Si ritorna alla situazione precedente alla approvazione del PUA; solo nel caso non sia stata sottoscritta la convenzione né avviato il processo di urbanizzazione, in tali casi il Collegio dovrà ricercare diverse soluzioni.

tempi previsti dal cronoprogramma definito all'art. 4, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell'art. 4, comma 5, della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia. La Convenzione deve altresì prevedere termini perentori, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi sia pubblici (interni o esterni al comparto) sia privati e la loro conclusione *come da programma lavori (all. PG – 2° COMPARTO ATTUATIVO - PROGRAMMA DEI LAVORI versione 12/2023)*.

Articolo 15 – Spese

1. Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico *dei Soggetti Attuatori*

Articolo 16 – Clausola risolutiva

1. Il sottoscritto Soggetto Attuatore dichiara di conoscere e di accettare la clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente Convenzione qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula della presente Convenzione, informazioni interdittive antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs n. 159 del 2011 con riferimento al sottoscritto Soggetto attuatore.

Allegati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

PER IL COMUNE DI SORBOLO MEZZANI

Il Sindaco Sig. Nicola Cesari



PER LA SOCIETA' ISOTTA SRL

Il Procuratore Sig. Paolo Zendroni



PER LA SOCIETA' MARELLA SRL

Il Presidente Sig. Massimo Marella

