

Atto reg. a Parma  
il 11 gennaio 2024  
n. 589 Serie 1T  
per € 355,00

-----REPUBLICA ITALIANA-----  
Questo giorno ventinove dicembre duemilaventitre  
(29.12.2023).-----

In Parma, Comune omonimo, in Via Aurelio Saffi n.3, al piano  
terreno.-----

Avanti a me Dottor Notaio PAOLO MICHELI iscritto al Collegio  
del Distretto Notarile di Parma con residenza in Fidenza,----  
sono presenti i signori:-----

, nato a il , do-  
miciliato a ,-----

il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Con-  
siglio di Amministrazione e Amministratore Delegato della  
Società:-----

"ARA 1965 S.P.A.", con sede in Parma (PR), Via Giuseppe di  
Vittorio n.15/A, capitale sociale euro i.v.,  
iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. dell'Emilia al n.  
PR-281078, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro  
delle Imprese dell'Emilia n. 02967450343;-----  
in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazio-  
ne in data 22 dicembre 2023 che in estratto da me notaio  
certificato conforme in data odierna, si allega al presente  
atto sotto la lettera "A" (di seguito definito "Soggetto at-  
tuatore");-----

ALBERTINI LARA, nata a il , domici-  
liata per la carica a Fontevivo (PR), Piazza Repubblica n.  
1,-----

la quale interviene al presente atto esclusivamente nella  
sua qualità di Responsabile del Settore IV Gestione e Svi-  
luppo del Territorio del:-----

COMUNE DI FONTEVIVO con sede in Fontevivo (PR), Piazza Re-  
pubblica n. 1, Codice Fiscale 00429190341;-----  
autorizzata ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs.  
267/2000 e dai decreti sindacali n. 5 del 1 febbraio 2023 e  
n. 25 del 16 agosto 2023 e a quanto oltre autorizzata con  
deliberazione del consiglio comunale n. 78 del 28 dicembre  
2023, documenti che redatti su supporto informatico e con-  
formi ai documenti originali formati in origine su supporto  
analogico, si allegano al presente atto, rispettivamente  
sotto le lettere "B", "C" e "D"; (di seguito definito "Comu-  
ne");-----

comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri  
sono certo,-----

-----PREMESSO-----

a) che il soggetto attuatore è pieno proprietario di un'a-  
rea, suscettibile di utilizzazione edificatoria, posta in  
Fontevivo, via Emilia SS9, di complessivi mq. 40.183,00  
(quarantamilacentoottantatre) di superficie rilevata e ve-

rificata (come da Tav.01) censita al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo come segue:-----  
 Foglio 25,-----  
 Mapp. 438, seminativo di prima, superficie Mq. 8820, RDE. 77,16, RAE. 91,10;-----  
 Mapp. 440, seminativo di prima, superficie Mq. 30088, RDE. 263,23, RAE. 310,78;-----  
 Mapp. 442, seminativo di prima, superficie Mq. 1275, RDE. 11,15, RAE. 13,17;-----  
 b) che il Comune di Fontevivo ha dato piena operatività al sistema di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione:-----  
 - del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Strutturale Comunale (PSC), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale. n. 56 del 20 dicembre 2012;-----  
 - del Piano Operativo Comunale (POC), con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26 luglio 2017, entrato in vigore dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna in data 6 settembre 2017, cui sono seguite le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 42 del 18 novembre 2019, di approvazione delle Varianti n. 1 e n. 2, inerenti opere compensative TI-BRE, n. 5 del 21 gennaio 2019, di approvazione della terza variante al POC con contestuale approvazione del PUA relativamente all'area "P3 Molinetto", e n. 1 del 18 maggio 2020, relativo alla quarta variante al POC relativamente al Centro Sportivo "Michele Zoppi";-----  
 c) che la nuova legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio - L.R. n. 24/2017, che ha abrogato la L.R. n. 20/2000, è entrata in vigore in data 1° gennaio 2018 e finalizzata, tra l'altro, a:-----  
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;-----  
 - favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche;-----  
 - promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;-----  
 d) che il Comune, ai sensi dell'art. 4 della citata legge regionale, allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30 settembre 2021, avente ad oggetto "Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c. 1 della LR 24/2017 relativamente all'attuazione delle previ-

sioni del PSC e del POC vigenti e presa d'atto delle manifestazioni di interesse relative a proposte di modifica del territorio da inserire nella fase di formazione del nuovo strumento comunale PUG", ha consentito di dare avvio al procedimento di attuazione delle manifestazioni di interesse pervenute relative:-----

i. al PSC, attraverso PUA in variante al POC ai sensi del combinato disposto degli artt. n. 4 comma 4 lett. c) della LUR 24/2017, n. 22 comma 1 lett b) e n.35 della LR 20/2000, da presentare entro il 31 ottobre 2021 ed entro il 25 novembre 2021 per la sola scheda n.4, che necessitava di separate e successive trattazioni;-----

ii. al POC, attraverso permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 4 c.3 della LR 24/2017 da presentare entro il 31 ottobre 2021;-----

e) che in data 29 ottobre 2021 agli atti prot. 12137 del 2 novembre 2021 (PEC 1 di 3); prot. 12.138 del 2 novembre 2021 (PEC 2 di 3); prot. 14.178 del 15 dicembre 2021 (PEC 3 di 3) è stato presentato PUA di iniziativa privata relativo all'Ambito T1;-----

f) che, l'art. 35 della L.R. 20/2000, nel definire il procedimento di approvazione del PUA, stabilisce che il Comune deve esprimersi sull'istanza di deposito del PUA, attraverso l'assunzione di un provvedimento positivo di autorizzazione al deposito medesimo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, completa della necessaria documentazione, rinviando a ciascun ente la scelta delle modalità da seguire per l'adozione del provvedimento de quo;-----

g) che per l'interazione del suddetto articolo e le tempistiche dettate dalla L.R. 24/2017 rispetto alla conclusione, della prima fase del periodo transitorio al 31 dicembre 2021, con delibera di Consiglio Comunale del 28 dicembre 2021, n. 61, il Comune:-----

- ha preso atto del PUA in variante di POC di iniziativa privata presentato in data 29 ottobre 2021 agli atti prot. 12.137 del 2 novembre 2021 (PEC 1 di 3); prot. 12138 del 2 novembre 2021 (PEC 2 di 3); prot. 14.178 del 15 dicembre 2021 (PEC 3 di 3) relativo all'Ambito T1 e costituito dagli elaborati tecnici ivi allegati;-----

- ha preso atto che, con nota trasmessa in data 22 dicembre 2021 prot. 14.605, si è proceduto a richiedere integrazioni, al solo fine di completare formalmente la documentazione presentata e senza poter svolgere un'adeguata istruttoria tecnica, gestita dall'ufficio competente durante il periodo di deposito, nel rispetto dell'iter procedimentale previsto dalla normativa vigente;-----

- ha rilevato che, nell'ottica di salvaguardare la tempestività del deposito del PUA, le aspettative dei privati attuatori, tutelando al contempo le prerogative del Comune:-----

1. veniva attivato il procedimento unico di deposito/adozione del PUA in variante al POC;-----

2. si consentiva il deposito/adozione, ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000, del PUA in variante al POC in oggetto, secondo la documentazione presentata;-----

3. si dava mandato al Responsabile del Settore VI - Assetto e uso del territorio - SUAP - Ambiente e Protezione civile di attuare tutti gli adempimenti di pubblicazione e le procedure conseguenti al presente atto, tra cui:-----

a. la pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito/adozione sul sito internet del Comune e all'albo pretorio online;-----

b. l'indizione e la convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis e 14 ter della L.241/90 e s.m. e i.;-----

h) che in data 2 marzo 2022 è stato pubblicato l'avviso di deposito relativo al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) IN VARIANTE DI POC DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO T1, visionabile, per 60 (sessanta) giorni, sul sito internet del Comune ed all'albo pretorio online;----

i) che l'indizione della C.d.S. è avvenuta con nota del 9 marzo 2022, agli atti prot.n. 2.928, con la quale si è contestualmente provveduto alla trasmissione agli Enti coinvolti nel procedimento della documentazione presentata a corredo del piano;-----

j) che la documentazione parziale presentata fino alla data di indizione succitata è stata successivamente integrata;----

k) che, in data 13 dicembre 2023, prot.n. 15.156, è stata rilasciata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D. Lgs 42/2004, in relazione agli aspetti ambientali, autorizzazione paesaggistica ordinaria all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al POC di iniziativa privata denominato "T1" a destinazione terziaria, nel rispetto delle prescrizioni sopracitate poste dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 25 settembre 2023 e quanto contenuto nel parere della Soprintendenza;-----

l) che la C.d.S. decisoria si è svolta:-----

- 14 settembre 2023: prima seduta (convocazione del 28 agosto 2023, prot. n. 10.161), verbale del 27 settembre 2023, agli atti prot. n. 12.141 del 11 ottobre 2023;-----

- 7 dicembre 2023: seconda seduta (convocazione del 4 dicembre 2023, prot. n. 14.717), verbale del 7 dicembre 2023, agli atti prot. n. 15.158 del 13 dicembre 2023;-----

- 12 dicembre 2023: seduta conclusiva (convocazione del 7 dicembre 2023, prot. n. 14.868), verbale del 12 dicembre 2023, agli atti prot. n. 15.159 del 13 dicembre 2023;-----

m) che con determinazione del Responsabile del settore IV-Gestione e sviluppo del territorio n. 629 del 13 dicembre 2023 avente ad oggetto "AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO

T1 - CONFERENZA DEI SERVIZI IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA - DETERMINAZIONE FINALE ADOTTATA ALL'ESITO DEI LAVORI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 TER C.7 DELLA LEGGE N.241/1990", ritualmente pubblicata all'albo pretorio nella medesima data di adozione e successivamente trasmessa al soggetto proponente con prot. n 15.322 del 15 dicembre 2023, si concludeva con proposta di esito positivo condizionato, nel rispetto del termine di conclusione dei lavori della CdS (90 gg dalla prima riunione, come previsto dall'art.14 ter c.2 della L. 241/90),-----

i. all'approvazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per i Comuni di Noceto/Fontevivo per la realizzazione della rotatoria e del tratto di strada di collegamento nord/sud;-----

ii. alle garanzie fidejussorie a copertura delle opere di urbanizzazione, tra cui anche la rotatoria, comprensive dei costi della progettazione e degli espropri. La garanzia della rotatoria potrà essere resa anche in adeguamento, in funzione del progetto esecutivo;-----

iii. alla sottoscrizione della convenzione art. 4 della LR 24/2017;-----

iv. agli adeguamenti degli elaborati del PUA prodromici alla conclusione del procedimento di approvazione del PUA e funzionali all'attività pianificatoria, nonché agli adeguamenti da demandare al PdC delle opere di urbanizzazione relativamente agli elementi di dettaglio;-----

v. alla stipula della convenzione con ANAS;-----

vi. alle prescrizioni emerse nel corso della seduta da parte degli Enti partecipanti;-----

n) con nota trasmessa da parte del soggetto attuatore agli atti prot.n. 15.582 del 20 dicembre 2023 veniva comunicato un errore materiale relativamente all'indicazione della potenzialità edificatoria massima del sub-ambito;-----

o) che è stata convocata ulteriore seduta della CdS al fine di visionare le osservazioni trasmesse di cui al punto precedente;-----

p) con Determinazione del Responsabile del settore IV- Gestione e sviluppo del territorio n. 666 del 22 dicembre 2023 avente ad oggetto "AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO T1 - CONFERENZA DEI SERVIZI IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA - DETERMINAZIONE FINALE ADOTTATA ALL'ESITO DEI LAVORI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 TER C.7 DELLA LEGGE N. 241/1990 E SUCCESSIVAMENTE ALLE OSSERVAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE", ritualmente pubblicata all'albo pretorio nella medesima data di adozione e successivamente trasmessa al soggetto proponente con prot. n 15.815 del 22 dicembre 2023, si concludeva sulla scorta delle posizioni concordemente espresse dai rappresentanti degli Enti coinvolti nell'ambito della seduta conclusiva dei lavori della Cds del 12 dicembre 2023 e della successiva seduta del

21 dicembre 2023;-----  
q) che con Decreto n. 274 del 27 dicembre 2023 agli atti prot. n. 15.920 del 28 dicembre 2023 trasmesso dalla Provincia di Parma, il Presidente ha formulato parere motivato favorevole sulla VALSAT di PUA ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006 e dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m. e i., nel rispetto delle prescrizioni tecniche formulate e ivi contenute;-----

r) che risulta ora necessario, in forza dei disposti di legge, procedere, ai fini dell'attuazione dell'intervento, alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore e, in particolare, le modalità, i tempi, gli obblighi e gli oneri reciproci;-----

**VISTI**-----

- la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m. e i.;-----
- la Circolare del Ministero dei LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica, del 28/10/1967 - Div. XXXIII, n. 3.210 e s.m. e i.;-----
- i D.M. 1 aprile 1968 n. 1.404 e s.m. e i.;-----
- D.M. 2 aprile 1968 n. 1.444 e s.m. e i.;-----
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e s.m. e i.;-----
- la legge 25 marzo 1982 n. 94 e s.m. e i.;-----
- la Legge 24 marzo 1989 n. 122 e s.m. e i.;-----
- la legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m. e i.;-----
- il T.U. 267/2000 e s.m. ei.;-----
- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m. e i.;-----
- la legge regionale 19 dicembre 2002 n. 37 e s.m. e i.;-----
- il decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m. e i.;-----
- la Legge Regionale 30 gennaio 1995 n. 6 e s.m. e i.;-----
- il decreto legislativo n. 152/06 e s.m. e i.;-----
- la legge regionale n. 9 del 13 giugno 2008 e s.m. e i.;----
- Decreto Legislativo 6 settembre 2011 n. 159 e s.m. e i.;---
- la Legge Regionale 23 luglio 2013 n. 15 e s.m. e i.;-----
- la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 e s.m. e i.;-----
- il Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e s.m. e i.;---
- lo Statuto del Comune di Fontevivo e s.m. e i.;-----
- il PSC, POC e RUE del Comune di Fontevivo;-----
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 23 settembre-2019, esecutiva, avente ad oggetto: "Recepimento della Deliberazione dell'assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione;-----
- la delibera di Giunta Regionale n. 767 del 16 maggio 2022 avente ad oggetto "Aggiornamento coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzioni errori materiali e miglioramenti testuali alla DAL del 20 dicembre 2018 n. 186" immediatamente operativa senza necessità di recepimento comunale;-----
- l'art. 2 comma 2 lettera b della legge regionale 21 dicem-

bre 2017 n. 24 che impone alle amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio di acquisire, per i soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia;-----

**RICHIAMATI**-----

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 28 dicembre 2021 con la quale è stato avviato il procedimento di PUA T1;-----

- il Decreto n. 274 del 27 dicembre 2023 agli atti prot. n. 15.920 del 28 dicembre 2023 trasmesso dalla Provincia di Parma;-----

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 28 dicembre 2023, esecutiva ai sensi della legge, con la quale è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante al POC;-----

**PRESO ATTO** che preventivamente alla stipula della presente convezione il Comune di Fontevivo:-----

1. ha acquisito le garanzie e le somme liquidate secondo quanto disposto nei successivi articoli ovvero - considerata la natura perentoria del termine di cui all'art. 4 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 2017 e s.m.i. per l'approvazione dei PUA e per la sottoscrizione delle relative convenzioni al prossimo 31 dicembre 2023 pena la perdita della capacità edificatoria dei lotti interessati, e la conseguente improrogabile necessità di rispettare il predetto termine perentorio imposto ex lege a pena di decadenza - ha previsto, con espresso assenso del soggetto attuatore, che l'efficacia e pertanto l'esecutività del Piano sono risolutivamente condizionate alla mancata presentazione delle apposite fidejussioni entro e non oltre il 2 febbraio 2024, con la conseguenza che in caso di mancata presentazione di dette fidejussioni entro l'indicato termine il PUA decadrà di diritto, senza che l'attuatore possa pretendere o vantare alcunché;-----

2. ha richiesto la certificazione di cui al Decreto Legislativo del 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.i e pertanto il presente contratto è risolto immediatamente e automaticamente qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura informazioni interdittive di cui all'art. 91 dlgs 159/2011 e s.m.i..;-----

Tutto ciò premesso tra le parti come sopra costituite-----

-----SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE-----

**Art. 1 - Premesse**-----

1. Le premesse formano parte integrale e sostanziale del presente atto.-----

**Art. 2 - Oggetto dell'intervento**-----

1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Ambito T1", da realizzare sull'area estesa per complessivi mq. 40.297,00 (quarantamila duecentonovantasette), e destinata dal PSC ad "Ambito di trasformazione",

con i seguenti dati dimensionali:-----

a) mq. 2.833,00 (duemilaottocentotrentatre) per urbanizzazioni generali e viabilità (Strade e marciapiedi pubblici, Area cabina elettrica);-----

b) mq. 1.084,00 (milleottantaquattro) per parcheggi pubblici da standard;-----

c) mq. 2.083,00 (duemilaottantatre) per verde pubblico;-----

d) mq. 30.994,00 (trentamilanovecentonovantaquattro) di SF per interventi privati.-----

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione delle seguenti superfici lorde (SL):-----

- mq. 12.089,10 (dodicimilaottantanove virgola dieci) destinati ad insediamenti prevalentemente terziari (usi funzionali Uc1, Uc2, Uc3, Uc4, Uc5, Uc6, Uc7, Uc10, Uc12, Uc17 ed usi affini e complementari);-----

2. I soggetti attuatori si impegnano a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in oggetto, secondo gli elaborati di progetto e con le modalità esecutive previste nella relazione tecnica illustrativa, nelle norme tecniche di attuazione, nel preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione e secondo le disposizioni del presente e nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti;-----

Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), prodotti sono in particolare:-----

- Elaborati grafici (n.17 tavole), prot.n. 15.840 del 27 dicembre 2023:-----

= E08 - Rilievi del perimetro del comparto - Sovrapposizione su base catastale;-----

= E09 - Rilievo plano-altimetrico del comparto - Sovrapposizione su base catastale;-----

= E11a - Planimetria di progetto - Inquadramento territoriale di comparto (scala 1:1000);-----

= E11b - Planimetria di progetto (scala 1:500);-----

= E12 - Planimetria di progetto - Destinazione delle aree;---

= E13 - Planimetria di progetto - Numerazione dei lotti;-----

= E14 - Planimetria di progetto - Sistemazione degli spazi esterni;-----

= E16 - Planimetria di progetto - Individuazione dei parcheggi privati;-----

= E17 - Planimetria di progetto - Individuazione delle aree di cessione;-----

= E18 - Sezioni e profili;-----

= E19 - Schemi tipologici - Edificio Lotto\_02;-----

= E20 - Render di progetto - Assonometria/Prospettiva;-----

= E21 - Schema degli impianti tecnici -Acquedotto e gasdotto;-----

= E22a - Schema degli impianti tecnici - Fognatura e depurazione - acque bianche;-----

= E22b - Schema degli impianti tecnici - Fognatura e depura-



zione - acque nere (e prot.n.15.992 del 28 dicembre 2023);---  
 = E23 - Schema degli impianti tecnici - Rete elettrica e telefonica;-----  
 = E25 - Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica;-----  
 - E01a\_POC\_Relazione illustrativa, prot.n. 10.386 del 4 settembre 2023;-----  
 - E01b\_POC\_Norme tecniche, prot.n. 15.992 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E01c\_POC\_Valsat-rapporto preliminare, prot.n. 14.178 del 15 dicembre 2021;-----  
 - E01d\_POC\_Estratti cartografici, prot.n. 15.943 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E02\_Relazione illustrativa, prot.n. 15.992 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E03\_Scheda dati, prot.n. 15.992 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E04\_Schema di convenzione, prot.n. 15.840 del 27 dicembre 2023;-----  
 - E06\_Documentazione catastale, prot.n. 10.386 del 4 settembre 2023;-----  
 - E07\_Titolo di proprietà, prot.n. 10.386 del 4 settembre 2023;-----  
 - E10\_Documentazione fotografica, prot.n. 12.137 del 2 novembre 2021;-----  
 - E26\_Previsione di spesa e CME estimativo, prot.n. 15.971 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E27\_Norme tecniche di attuazione, prot.n. 15.943 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E28\_Relazione geologica, prot.n. 10.387 del 4 settembre 2023;-----  
 - E29a\_Relazione idraulica-idraulica Fognatura Bianca\_REV01, prot. 10.387 del 4 settembre 2023;-----  
 - E29b\_Relazione idraulica- nere, prot. 5.195 del 9 maggio 2023 e 15.992 del 28 dicembre 2023;-----  
 - E30\_Valutazione di clima acustico, prot.n. 10.387 del 4 settembre 2023;-----  
 - E31\_Verifica di interesse archeologico, prot.n. 858 del 24 gennaio 2022;-----  
 - E32\_Valsat\_AreaT1, prot.n. 10.387 del 4 settembre 2023;---  
 - E33 - Dichiarazione Valori campo elettromagnetico, prot.n. 10.386 del 4 settembre 2023;-----  
 - E34\_Cronoprogramma, prot.n. 10.386 del 4 settembre 2023;---  
 - E35\_Relazione economico-finanziaria, prot.n. 15.840 del 27 dicembre 2023;-----  
 - Domanda di Autorizzazione paesaggistica, prot.n. 6.633 del 8 giugno 2023;-----  
 - PAE\_01\_Relazione paesaggistica, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----  
 - PAE\_Allegato 1 - Estratto tavole PSC, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----

- PAE\_Allegato 2 - Estratto tavole PTCP, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 3 - Estratto di RUE e scheda d'ambito T1, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 4 - Carta Tecnica Regionale, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 5 - Documentazione Catastale, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 6 - Aspetti geologici e morfologici, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 7 - Emergenze storico - artistiche, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 8 - Documentazione fotografica, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 9 - Rilievo fotografico aereo dello stato di fatto, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- PAE\_Allegato 10 Fotoinserimento del progetto, prot.n. 5.196 del 9 maggio 2023;-----
- Nota alla Paesaggistica, prot.n. 14.985 del giorno 11 dicembre 2023;-----
- Documenti per informativa antimafia;-----
- T1\_areatrasf\_ETRS89 (Shapefile).-----

3. Tutti gli elaborati sopra descritti si intendono facenti parte in modo integrale e sostanziale della presente convenzione, seppur non materialmente allegati e conservati presso gli Uffici Comunali in versione digitale.-----

4. Le eventuali precisazioni, che non costituiscono variazioni al Progetto Urbanistico sopraindicato nell'elaborazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e nei progetti esecutivi, saranno ammesse previa acquisizione di pareri e/o nulla osta degli Uffici competenti ed eventualmente della CQAP, se dovuti, rimanendo comunque vincolante quanto disposto nelle "norme di attuazione", del Progetto Urbanistico stesso, nonché dalla presente convenzione.-----

#### **Art. 3 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione-----**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a proprie cure e spese, in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi e previo rilascio del titolo abilitante e senza vincolo di solidarietà, nonché a cedere gratuitamente al Comune di Fontevivo, le opere di urbanizzazione di seguito elencate:-----

a. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento, compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;-----

b. verde pubblico, compresa la messa a dimora delle alberature con relativo impianto di irrigazione a altre attrezzature (panchine, cestini, fontanelle e altre minimali attrezzature);-----

c. reti tecnologiche di impianti:-----

c1. di distribuzione dell'acqua potabile;-----

c2. dell'energia elettrica;-----

c3. del gas;-----

c4. di telefonia/fibra ottica/trasmissione dati;-----

c5. di fognatura acque bianche e nere;-----

c6. di pubblica illuminazione;-----

2. Nel comparto T1 non potrà avere inizio nessuna opera:-----

a) prima della sottoscrizione della presente convenzione;----

b) senza la preventiva approvazione, da parte dell'UTC, del progetto esecutivo unitario delle opere di urbanizzazione, che dovrà contenere tutte le modalità di attuazione ed il cronoprogramma generale di coordinamento dei lavori per il quale dovrà essere rilasciato apposito PDC, nonché acquisiti i pareri favorevoli e/o nulla osta degli Enti esterni competenti.-----

3. Il titolare del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà provvedere all'affidamento dei lavori secondo quanto stabilito dall'art.13, comma 7, e dall'allegato I.12 al decreto legislativo 36/2023, pertanto il soggetto attuatore potrà realizzare direttamente, senza affidamento a terzi, le opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento principale di importo inferiore alla soglia comunitaria.-----

4. Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure il soggetto attuatore può individuare il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei principi di cui al nuovo codice degli appalti.-----

5. Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, il soggetto attuatore dovrà preventivamente nominare il Referente Unico, scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc.) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.-----

6. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione del Referente Unico di cui sopra sulla base di adeguata motivazione scritta.-----

7. Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, la realizzazione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà rispettare quanto previsto in materia in merito all'acquisizione del codice identificativo di gara (CIG), attribuito dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture su richiesta del soggetto attuatore e, ove obbligatorio ai sensi dell'art. 11 della legge 16 gennaio

2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP).-----

8. Si specifica che gli strumenti di pagamento dovranno riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante, dai subappaltatori e dai subcontraenti, il CIG e, qualora richiesto, il CUP.-----

9. Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto e quindi eseguito in conformità:-----

- a) alle prescrizioni fornite dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;-----
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dall'UTC;-----
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera o impianto.-----

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli descrittivi, i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive, i costi presunti delle singole opere e la documentazione necessaria al fine di richiedere gli appositi pareri di competenza).-----

10. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere uno specifico programma cronologico di esecuzione delle opere stesse, descrivendone l'esecuzione per stralci funzionali necessari anche a consentire l'eventuale svincolo della fidejussione in quote proporzionali.-----

11. I soggetti attuatori si obbligano a corrispondere al Comune di Fontevivo all'inizio dell'attività edilizia ogni residuo onere urbanistico.-----

12. Si stabilisce inoltre che nel caso in cui, in fase di realizzazione delle opere di cui al presente articolo, si rendesse necessario interessare anche ulteriori aree di proprietà di soggetti terzi, il concessionario si dovrà far carico degli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree ottemperando alle eventuali ed ulteriori direttive impartite dai competenti uffici comunali, fornendo al Comune di Fontevivo tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche.-----

**Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.53 comma 1 lett. a) della L.R. n. 24/2017**-----

1. Le opere di cui al presente articolo consistono nella realizzazione di una rotatoria sulla SS9, all'altezza dell'incrocio con via Centolance (Comune di Noceto).-----

2. Detta rotatoria dovrà essere realizzata, in ottemperanza alle prescrizioni dell'ente gestore, nel tratto interessato della SS9 (ANAS), comprendendo aree interne ed esterne al comparto. Il soggetto attuatore dovrà pertanto realizzare detta rotatoria, nel rispetto di quanto sarà definito nel corso del procedimento di cui all'art.53 ex LR 24/2017 e nel rispetto di quanto sarà definito nella futura convenzione ANAS/Comune di Noceto/Comune di Fontevivo.-----

3. In relazione alla suddetta opera il concessionario assume

l'impegno di realizzare l'opera e di fornire il progetto della stessa secondo le fasi progettuali stabilite dal D. Lgs. 36/2023 e del progetto esecutivo.-----

4. In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Fontevivo, al fine di consentire all'Amministrazione di procedere all'avvio del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, il soggetto attuatore dovrà fornire ai Comuni di Fontevivo e Noceto:-----

a) il piano particellare di esproprio e dell'elenco ditte, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità, comprensivo dei recapiti per invio atti di notifica;-----

b) predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere;-----

c) ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Fontevivo tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.-----

d) corrispondere la totalità dei costi di esproprio dell'area e dei costi accessori derivanti dalla procedura di esproprio quali ad esempio gli oneri per la registrazione, trascrizione e voltura, frazionamenti, gli incarichi a professionisti esterni al Comune, ecc;-----

e) sostenere gli oneri economici dell'incarico che le amministrazioni competenti riterranno eventualmente di affidare per le procedure espropriative.-----

5. Resta inteso che la realizzazione della rotatoria potrà avvenire solo successivamente alla positiva conclusione del Procedimento Unico, nonché all'avvenuta acquisizione delle aree necessarie tramite procedimento espropriativo per i terreni esclusi dalle proprietà del soggetto attuatore. Le aree su cui insiste il percorso e di proprietà del soggetto attuatore saranno cedute gratuitamente.-----

6. L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Fontevivo e del Comune di Noceto a farsi carico ovvero a corrispondere gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva e durante le procedure di esproprio.-----

7. La rotatoria potrà essere realizzata in tempi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne al comparto, anche conseguentemente all'attivazione del distinto procedimento. Per le specifiche di carattere generale si rimanda a quanto definito all'art.3/4.-----

8. Resta fatto salvo quanto emergerà nel corso dei lavori della CdS e sarà richiesto dagli Enti per una migliore compatibilità del progetto, che sarà convocata nell'ambito del-

l'avvio dell'art. 53 della L.R. 24/2017.-----

9. Poiché nel corso della CdS del comparto è emersa la necessità di realizzare anche una viabilità di collegamento nord/sud, che colleghi la rotatoria a strada Torchio, il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione della stessa, previo frazionamento e atto di cessione a carico del soggetto attuatore.-----

10. Si chiarisce sin d'ora che fino a quando non sarà realizzata la rotatoria de qua l'accesso alle aree del Comparto avverrà utilizzando strada Torchio, per il che la sottoscrizione della presente convenzione comporta espressa autorizzazione a tale utilizzo.-----

**Art. 5 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione-----**

1. Per le opere inerenti alla messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde pubblico dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia e dovrà essere garantito il pieno attecchimento ed il corretto funzionamento.-----

2. La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere garantita dal Soggetto Attuatore fino alla cessione delle stesse così come previsto nei successivi articoli e fino ad avvenuto collaudo delle stesse.-----

**Art. 6 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione-----**

1. Il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Fontevivo le aree per le opere di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nelle quantità ivi stabilite e dettagliate nel permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.-----

2. Le aree relative alle opere di urbanizzazione:-----

a) (ad esclusione delle aree interessate dalla realizzazione della rotonda sulla SS9 di proprietà del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa e della viabilità di collegamento nord/sud tra la rotatoria e strada Torchio per il tratto dopo la curva) saranno trasferite gratuitamente al Comune successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento e frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale, fermo restando quanto più oltre specificato;-----

b) le aree interessate dalla realizzazione della rotatoria sulla SS9 di proprietà del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa e della viabilità di collegamento nord/sud tra la rotatoria e strada Torchio per il tratto dopo la curva, saranno trasferite al Comune secondo i tempi stabiliti dal Comune e comunque entro la conclusione del Procedimento Unico art.53 L.R. 24/2017. Le suddette aree saranno temporaneamente e senza onere alcuno nella disponibilità del soggetto attuatore per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento

del certificato di collaudo definitivo di cui all'art.116, comma 2, terzo e quarto periodo, del d.lgs. 36/2023.-----

c) saranno cedute libere sia da vincoli pregiudizievoli (da Tribunale o da Conservatoria) sia da diritti reali o personali.-----

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

4. Si specifica che, fino alla presa in carico delle aree per opere di urbanizzazione da parte del Comune, con il presente atto i soggetti attuatori si obbligano a custodire le aree di che trattasi con diligenza, come previsto dagli artt. 1176 e 2051 del Codice Civile, esonerando il Comune 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, che non possano essere 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. 7 - Contributo di costruzione-----**

1. Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione qualora previsti e del costo di costruzione dovrà essere corrisposto al Comune, al momento del rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione, ai sensi dell'art. 29 e ss. della L.R. 15/2013, secondo i valori tabellari vigenti al momento della presentazione del titolo abilitativo.-----

2. Gli scomputi previsti sono disciplinati al punto 6.1.6 dell'Allegato 2 della DAL 186/2018, recepita con DCC n. 34 del 23 settembre 2019, e saranno versati proporzionalmente alla SL;-----

3. La QCC è sempre esclusa dallo scomputo secondo quanto previsto dall'art. 6.1.3 dell'Allegato 2 della DAL 186/2018, recepita con DCC n. 34 del 23 settembre 2019.-----

4. A fronte di eventuali maggiori costi delle opere suddette rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti, nulla sarà versato da parte del Comune ai soggetti attuatori.-----

5. I titoli edilizi presentati dovranno contenere il riepilogo delle superfici di progetto e di quelle realizzate, nonché il calcolo degli Oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione progressivi.-----

#### **Art. 8 - Monetizzazione dotazioni territoriali-----**

1. Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune la monetizzazione della quota di standard non ceduti fino al raggiungimento delle dotazioni minime previste nella scheda di POC e in conformità ai valori di riferimento al momento della presentazione pari a mq. 2.833,00 (duemilaottocentotrentatre) Euro/mq 85,00 (ottantacinque) = Euro-245.055,00 (duecentoquarantacinquemilacinquantacinque) con le seguenti modalità: 100% (cento per cento) dell'intera somma dovuta per la SL in attuazione prima del ritiro del PDC delle opere di urbanizzazione.-----

2. Nel caso in cui siano dovute le somme di cui al punto precedente, il Comune potrà successivamente alla conclusione del Procedimento Unico ex art. 53 della LR 24/2017 e s.m. ei. destinare il relativo ammontare ovvero parte dello stesso, a suo insindacabile giudizio (con correttezza e buona fede) e senza che il soggetto attuatore possa pretendere alcunché, anziché ricevere il relativo versamento, alla realizzazione (che avverrà da parte del soggetto attuatore) di un'opera di urbanizzazione necessaria al miglioramento delle condizioni viabilistiche in loco. Resta l'obbligo, a carico del medesimo, di corrispondere al Comune la differenza qualora il valore dell'opera dovesse risultare inferiore a quanto richiedibile a titolo di monetizzazione. Si precisa che la garanzia di tali somme dovrà essere presentata secondo quanto indicato all'art. 16 e a conclusione del Procedimento Unico potrà essere definito in dettaglio dove destinare tali risorse.-----

3. Nei casi di cui al comma 2 le spese sostenute dovranno essere debitamente motivate così come disciplinato dalla DAL 186/2018.-----

4. Il Soggetto attuatore si impegna altresì a corrispondere al Comune la monetizzazione della quota di standard non ceduti residua, fino al raggiungimento delle dotazioni minime previste nella scheda di POC in relazione alla massima SL edificabile e in conformità ai valori di riferimento al momento della presentazione con le seguenti modalità: quota corrispondente alla SL realizzata al rilascio del titolo abilitativo.-----

**Art. 9 - Regolare esecuzione e presa in carico delle aree e delle opere-----**

1. Entro il termine di validità del PUA l'attuatore si impegna a richiedere ai competenti uffici comunali la formale presa in carico delle opere, allegando alla richiesta il certificato di collaudo e di regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione, redatto dal tecnico collaudatore con le attestazioni di regolarità tecnica rilasciate dagli Enti Gestori dei Servizi Tecnologici (IRETI, TIM, ecc.) e con il consuntivo finale dei costi delle opere realizzate a scomputo dei relativi oneri tabellari, redatto dal Direttore dei Lavori.-----



2. Le opere, ed i manufatti, d'urbanizzazione saranno assunti in carico dal Comune, ovvero trasferiti 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.-----

3. Restano esclusi tutti quei danni procurati dall'uso e/o dai successivi interventi disposti dal Comune e non addebitabili a deficienze di esecuzione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore o a scarsità dei materiali e dei manufatti impiegati.-----

**Art. 10 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione-----**

1. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune potrà esercitare, anche tramite il Collaudatore, ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire l'esecuzione a regola d'arte delle opere sopra citate, anche in corso d'opera.-----

2. Le opere di urbanizzazione interne e quelle fuori comparto, saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (ANAS, ENEL, Tim, Aziende Municipalizzate, Provincia, Consorzi, SNAM, IREN, AUSL, ARPA, ecc.) e risultanti dai pareri acquisiti allegati ai relativi progetti esecutivi.-----

3. Il soggetto attuatore si impegna a nominare il collaudatore, avente i requisiti professionali di legge, prima dell'inizio dei lavori, previo accordo con il Comune.-----

4. Qualora siano rilevate, in corso d'opera e in sede di collaudo, difformità nella realizzazione delle opere rispetto ai contenuti del progetto esecutivo e del quadro economico, ovvero vizi/difetti rispetto alle regole dell'arte, tali da determinarne la non collaudabilità, oppure le opere stesse non vengano ultimate del Soggetto attuatore nei tempi indicati nel titolo abilitativo, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro 30 (trenta) giorni dalla data di comunicazione del verbale di accertamento redatto dal tecnico comunale incaricato; decorso inutilmente tale termine il Comune potrà procedere alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.-----

5. Il certificato di collaudo tecnico-amministrativo finale dovrà contenere:-----

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite, previa asseverazione del Direttore Lavori delle opere di urbanizzazione del computo metrico redatto.-----

6. Riferitamente alle difformità e ai vizi delle opere realizzate si rimanda alle prescrizioni del Codice civile.-----

7. Resta inteso che il Soggetto attuatore e/o i suoi aventi causa sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i ma-

nufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli articoli 1667, 1668, 1669 del C.C. entro i limiti ivi contenuti.-----

8. Per tutto il periodo antecedente al collaudo e per il periodo ricompreso tra il collaudo e la presa in carico da parte del Comune, resta a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere, intendendosi con ciò qualsiasi intervento di riparazione, o rifacimento, necessario per l'utilizzo pubblico in piena sicurezza delle stesse, nonché la pulizia, la cura e/o la sostituzione ove necessario delle essenze arboree, eccetera; con particolare riguardo alla viabilità e alle opere ad essa connesse, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisionali. Eventuali inadempienze al suddetto obbligo renderanno facoltà all'Amministrazione Comunale di sostituirsi ai soggetti inadempienti, avvalendosi della fidejussione di cui ai successivi articoli;-----

9. Il Soggetto attuatore, inoltre, per il tramite del collaudatore, si impegna a dare comunicazione, con un anticipo di almeno 15 giorni, della visita finale di collaudo ai settori competenti del Comune di Fontevivo, cui è data facoltà di intervenire ed esprimere eventuali valutazioni, riserve e richieste di opere integrative al fine di rendere le opere stesse pienamente conformi ai requisiti prestazionali definiti dal Comune stesso.-----

10. Il soggetto attuatore si impegna a trasmettere al Comune di Fontevivo a lavori ultimati tutta la documentazione di collaudo ed AS-BUILT derivanti da specifico rilievo plano-altimetrico georeferenziato con fornitura della planimetria e dei profili longitudinali dei tratti di fognatura, nonché la documentazione fotografica, eseguita in corso d'opera, delle opere realizzate e la rendicontazione di tutte le spese sostenute fino al collaudo.-----

11. Il collaudo finale delle opere deve essere completato non oltre sei mesi dall'ultimazione dei lavori. A seguito del suo rilascio, il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine. Resta fatto salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile e quanto indicato nel codice dei contratti.-----

12. Il concessionario è tenuto a comunicare al competente ufficio tecnico del Comune di Fontevivo la data di inizio, di sospensione e di ripresa, nonché quella di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.-----

13. Il Soggetto attuatore si obbliga in solido, per sé e per i suoi aventi causa, a corrispondere al Comune, le somme re-

lative alle spese di Collaudo tecnico-amministrativo delle opere d'urbanizzazione per il conferimento dell'incarico.----

14. Sono a carico del concessionario gli oneri relativi a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione, comprese:-----

a) le prove di carico in laboratorio ed in sito e a quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;-----

b) l'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;--

c) alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche, se previste nel progetto.-----

**Art. 11 - Termini per la realizzazione delle aree private**----

1. Tutta l'attività edilizia del comparto prevista dal Piano è subordinata:-----

a) alla stipula della presente convenzione;-----

b) al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;-----

c) alla presentazione di tutta la documentazione necessaria per l'avvio Procedimento Unico ai sensi dell'art.53 della L.R. 24/2017 relativamente alla rotatoria sulla SS9 ed alla viabilità di collegamento nord/sud tra la rotatoria e strada Torchio;-----

e dopo l'inizio dei lavori delle seguenti opere:-----

a) la massicciata della viabilità di comparto;-----

b) la costruzione della rete fognarie dei reflui, le reti per la raccolta delle acque chiare, e quella delle acque di prima pioggia, i cavidotti delle linee elettriche e telefoniche, le condutture di acqua e gas, fibra ottica;-----

2. L'agibilità dei fabbricati, di cui agli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013, anche parziale, potrà essere presentata soltanto a seguito della dichiarazione di funzionalità delle opere di urbanizzazione del comparto o dello stralcio funzionale delle stesse, e quelle opere ritenute funzionali e di sicurezza per i relativi spazi privati da parte del Direttore dei Lavori.-----

3. Le aree non edificate dovranno essere mantenute a cura e spese del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, in modo decoroso al fine di evitare problemi di natura igienico-sanitaria.-----

**Art. 12 - Termini per l'attuazione delle opere pubbliche**-----

1. Allo scopo di assicurare l'attuazione delle opere pubbliche soggette a procedura di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017, comprensive della rotatoria e del tratto di viabilità di collegamento nord/sud della stessa con strada Torchio, sono stabiliti i seguenti termini perentori pena la decadenza dell'efficacia del PUA e della presente convenzione:-----

- a) Tutta la documentazione necessaria per consentire al Comune l'avvio del Procedimento Unico di cui all'art. 53, della rotatoria e del tratto di viabilità di collegamento nord/sud della stessa con strada Torchio, dovrà essere presentata dal soggetto attuatore al Comune di Fontevivo entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione, fatto salvo motivate esigenze non imputabili al soggetto attuatore e debitamente motivate;-----
- b) Gli importi delle garanzie fidejussorie a carico del soggetto attuatore dovranno essere adeguati, entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR 24/2017, a totale copertura dei costi necessari per la realizzazione rotatoria;-----
- c) L'inizio dei lavori della rotatoria, previa concertazione con il Comune, dovrà avvenire entro 6 (sei) mesi dall'approvazione del Procedimento Unico art. 53 della LR 24/2017 e dovranno essere conclusi entro 36 (trentasei) mesi, fatto salvo motivate esigenze non imputabili al soggetto attuatore e debitamente motivate.-----
- d) Tali termini sono stati stabiliti considerando un andamento lineare dei lavori e, pertanto, dovranno intendersi adeguatamente prorogati in caso di andamento non lineare per fatto non riferibile all'attuatore quale, ad esempio, problematiche connesse alla viabilità idonee a rallentare l'esecuzione dei lavori.-----

**Art. 13 - Termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione-----**

1. Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano devono essere ultimate entro il termine di validità del relativo titolo abilitativo, che potrà essere prorogato ai sensi di legge, ma comunque non oltre la vigenza del PUA.-----

**Art. 14 - Termini per l'attuazione del P.U.A.-----**

1. Allo scopo di assicurare l'immediato 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 entro i seguenti termini perentori, pena la decadenza dell'efficacia del PUA e della presente convenzione:-----
- a) La domanda di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata al Comune per l'approvazione entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla stipula della presente convenzione;-----
- b) Tutti i titoli abilitativi relativi agli edifici di edilizia privata dovranno essere presentati perentoriamente entro la vigenza del presente PUA.-----
2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto indicato all'art.13, dovrà avere inizio, previa comunicazione al Comune, secondo quanto stabilito dalla LR 15/2013 e s.m. e i.-----
3. L'attuazione dell'intervento, in termini di edificazione

dei lotti privati e delle opere di urbanizzazioni, dovrà avvenire nell'ambito della validità del PUA e vale a dire perentoriamente entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso, compresa l'eventuale realizzazione della capacità edificatoria residua, previa presentazione delle apposite istanze, salvo eventuali proroghe di legge.-----

**Art. 15 - Varianti**-----

1. Sono ammesse varianti secondo quanto disposto dalle normative vigenti.-----

2. Non costituiscono inoltre varianti essenziali modifiche che non comportino il significativo esercizio di discrezionalità pianificatoria ed esentate dalla ValSAT, come stabilito dall'art. 5 comma 5 L.R. dell'Emilia Romagna 20 del 2000, la cui previsione è stata confermata anche dall'art. 19 comma 6 della L.R. 24 del 2017.-----

3. Si rimanda altresì a quanto indicato nelle NTA del PUA.---

**Art. 16 - Oneri a carico del soggetto attuatore**-----

1. Il costo per la progettazione e la realizzazione dell'intero comparto, nonché delle opere ad esso connesse e previste nei precedenti articoli sono interamente a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, nulla eccettuato o escluso.-----

2. Sono altresì a carico del soggetto attuatore o suoi aventi causa la predisposizione di tutta la documentazione necessaria alla presentazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 sia relativamente alla rotatoria che al tratto di collegamento nord/sud della stessa con strada Torchio. Resta escluso il solo costo di realizzazione del tratto di viabilità di collegamento nord/sud dalla rotatoria a strada Torchio, per la parte che si sviluppa dalla curva all'innesco con strada Torchio.-----

3. Resta fatta salva la possibilità di stipulare accordi con altri soggetti al fine di contribuire al reperimento delle risorse necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche.-----

4. Le stime indicate nel presente articolo hanno valore provvisorio e dovranno essere integrate, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o del Procedimento Unico, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.-----

5. Il soggetto attuatore si obbliga a garantire le somme indicate nel documento denominato "GARANZIE", come da tabella che sia allega al presente atto sotto la lettera "E", secondo le disposizioni di cui all'art. successivo da prestare antecedentemente alla sottoscrizione della presente convenzione ovvero entro il termine perentorio di cui in premessa sub "punto 1) del PRESO ATTO (cioè il 2 febbraio 2024).-----

**Art. 17 - Garanzie**-----

1. Le garanzie saranno costituite da una o più fidejussioni bancarie (rilasciata da banca censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia) o polizze assicurative (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al D.lgs. n. 385/1993). In caso di compagnie assicurative, qualora queste abbiano sede in Italia devono risultare iscritte negli appositi elenchi IVASS - Istituto di vigilanza sulle Assicurazioni, mentre per quelle con sede legale all'estero deve trattarsi di impresa ammessa ad operare in Italia esclusivamente in regime di stabilimento come risultante dagli appositi elenchi dello stesso IVASS e previo gradimento espresso in forma scritta dal Comune.-----

2. Si precisa che possono essere presentate più garanzie fidejussorie rilasciate dagli stessi enti indicati al c.1, purché ognuna di essa sia rilasciata riferitamente ad opere, attività e servizi specificatamente individuati comunque aventi una propria autonomia funzionale.-----

3. Nei contratti fideiussori dovrà essere previsto:-----

- la rinuncia da parte del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., e la rinuncia a sollevare l'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile;----

- la rinuncia da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale all'onere di una tempestiva e diligente esecuzione nei confronti del debitore stesso di cui all'art. 1957 del C.C. e l'impegno di rimanere obbligato con il debitore principale fino a quando il Comune non dichiari il pieno adempimento degli obblighi assunti dal debitore stesso;---

- espressa dicitura da inserire solo in caso di fideiussione bancaria: "La presente garanzia costituisce contratto autonomo di garanzia non avendo alcun collegamento funzionale con il rapporto principale tra debitore principale e creditore";-----

- l'impegno da parte dell'obbligato in solido con il debitore principale a versare l'importo totale o parziale garantito dalla fideiussione a semplice richiesta del Comune, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dalla comunicazione scritta del Comune medesimo, ed in ogni caso senza opporre eccezione alcuna in merito alla validità, efficacia ed alle vicende del rapporto principale;-----

- la seguente clausola esplicita relativa alla validità e data di scadenza della medesima, vale a dire:-----

"La fidejussione, qualora il Comune non invii copia della medesima e/o lettera di svincolo, si intende tacitamente rinnovata anno per anno (o diversa frazione di anno) con

conseguente obbligo di mantenimento degli obblighi e garanzie assunti, fino alla esecuzione delle opere di competenza di ciascun concessionario."-----

- che, in caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione ed il Comune le abbia accettate dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato;-----

- la possibilità di escussione parziale, da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi;-----

- per ogni inadempimento contrattuale, la ditta autorizza il Comune a disporre della somma garantita dalla fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo ai pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare;-----

- che l'importo garantito sarà quello previsto dal progetto edilizio e non invece l'eventuale minore importo del valore delle opere di urbanizzazione da realizzare che potesse derivare dall'esito delle procedure di evidenza pubblica che il debitore principale è tenuto a svolgere in obbligo agli impegni convenzionali assunti;-----

- l'Istituto bancario o assicurativo si impegna rispetto al Comune di Fontevivo, soggetto garantito, anche nei confronti degli eredi, successori o aventi causa del concessionario;---

- nel caso di complessità interpretativa del contratto di garanzia o in casi di disposizioni contrastanti, queste si applicano sempre nel senso favorevole al creditore Comune di Fontevivo;-----

- quale foro competente quello di Parma.-----

4. Le parti riconoscono che laddove il concessionario non adempia al pagamento di quanto dovuto entro il termine convenzionalmente previsto, trattandosi di adempimento di obbligazioni di valuta, oltre alla riscossione della somma garantita dalla fideiussione, sarà dovuto altresì il maggior danno di cui all'art. 1224 del Codice Civile, secondo comma, quantificato come differenza tra il saggio medio di rendimento netto dei titoli di Stato con scadenza non superiore a dodici mesi ed il saggio degli interessi legali.-----

5. Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo puramente esemplificativo:-----

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3 e 4 in caso di mancata realizzazione in tutto in parte da parte del soggetto attuatore;-----

- per le sanzioni e/o le penali, sia di tipo pecuniario che

ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;-----

- per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle opere di urbanizzazione previste agli artt. 3 e 4, e per la realizzazione delle medesime a regola d'arte;----

- per eventuali difformità e vizi delle opere;-----

- per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere verificatisi nel corso dei lavori o nel periodo di manutenzione e conservazione;-----

- per gli eventuali ripristini delle aree e/o di tutte le opere danneggiate o distrutte, che si rendessero necessari, anche in caso di fallimento del soggetto attuatore.-----

6. Le/La polizze/a fideiussoria/e per le opere di urbanizzazione di cui agli art. 3 e 4 dovranno obbligatoriamente prevedere la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente o, in alternativa, a seguito di comunicazione annuale da parte dell'attuatore-contraente da rivolgere al soggetto fideiussore.-----

7. L'ammontare della fideiussione da prestarsi per la realizzazione della rotatoria sulla via Emilia in corrispondenza dello svincolo con via Cento Lance e dell'ingresso del nuovo comparto, ammonta, alla sottoscrizione della presente convenzione, in via provvisoria ad euro 400.000,00 (quattrocentomila) e sarà soggetta ad adeguamento ai valori che risulteranno accertati e determinati all'esito del Procedimento Unico da esperire ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per i Comuni di Noceto/Fontevivo. Il soggetto attuatore si obbliga, a sua volta, a rilasciare ulteriore garanzia fideiussoria e/o assicurativa di ammontare pari alla differenza tra quanto già garantito e quanto ancora necessario per coprire i costi stimati all'esito del summenzionato procedimento unico.-----

8. L'ammontare delle fideiussioni da prestare altresì per le opere di urbanizzazione, eccettuata quella relativa alla realizzazione della rotatoria, ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.-----

9. Le garanzie potranno essere progressivamente svincolate a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel rispetto delle vigenti normative. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore o del concessionario, degli stati di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia



autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. Tale automatico si applica anche agli appalti di forniture e servizi. Sono nulle le pattuizioni contrarie o in deroga.-----

10. Entro i termini definiti dalla presente convenzione e comunque entro 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico. Resta fatta salva la possibilità del Comune di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.-----

#### **Art. 18 - Sanzioni e penali-----**

1. 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 fidejussione nelle seguenti ipotesi:-----

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti ai precedenti articoli; in tal caso la fidejussione sarà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate; come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dai prezzi della C.C.I.A.A.;-----

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate in seguito ad inottemperanza da parte del Soggetto attuatore (Concessionario) rispetto alle richieste ed ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, in tal caso la fidejussione sarà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);-----

c) inottemperanza a qualsiasi altro obbligo previsto dalla presente convenzione.-----

2. Nei casi di inottemperanza di cui al c.1 i concessionari dovranno corrispondere al Comune una pena pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalle scadenze stabilite sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.-----

#### **Art. 19 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione-----**

1. Il soggetto attuatore si obbliga espressamente, per sé per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi e gli oneri in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa e derivanti dalla presente convenzione, che vengono dallo stesso soggetto attuatore accettati senza alcuna riserva fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.-----

2. Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore e firmatari della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di questi ultimi anche in riferimento alle verifiche antimafia.-----

3. Il soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento relativo anche a singoli stralci funzionali e/o singoli lotti, e/o immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Fontevivo in data 29 dicembre 2023 dal dott. not. Paolo Micheli" accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione del PUA in variante al POC d'iniziativa privata denominato "Ambito T1". Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente, ai sensi dell'art.1341 del C.C., impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.-----

4. Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare al Comune ogni trasferimento a terzi della titolarità delle aree ricomprese nel PUA d'iniziativa privata denominato "Ambito T1".-----

5. Il soggetto attuatore dovrà trasferire espressamente in capo agli aventi causa, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA, tutte le obbligazioni e clausole oggetto della presente convenzione, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del soggetto attuatore e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Fontevivo.-----

6. Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti. I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.-----

7. Qualora il contenuto e tutte le clausole della presente convenzione non siano state in tutto o in parte portate a conoscenza degli aventi causa del soggetto attuatore, lo stesso resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.-----

**Art. 20 - Rinvii e definizione delle controversie**-----

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché quanto contenuto negli strumenti urbanistici del Comune di Fontevivo.-----

1. Le parti per quanto non espressamente disciplinato dalla presente Convenzione, rinviando ai principi della normativa vigente. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, nel dare esecuzione alla presente convenzione, terranno conto non solo di quanto pattuito formalmente ed espressamente in essa, ma altresì le stesse dichiarano di porsi quali parti diligenti nel salvaguardare per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un non apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito. Le parti concordano infine che, laddove vi fosse una controversia avente ad oggetto l'interpretazione della presente convenzione, si debba privilegiare l'interpretazione più favorevole all'interesse pubblico quale finalità principale per la quale la stessa è stata stipulata e di cui l'amministrazione è tutrice.-----

2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Parma.-----

3. Nel caso di violazione delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di Legge.-----

Art. 21 - Elezione di domicilio e spese-----

1. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Fontevivo.-----

2. Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico del soggetto attuatore.-----

-----\*-----  
I comparenti concordemente dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati che dichiarano di ben conoscere.-----

-----\*-----  
E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto da persona di mia fiducia su ventisei pagine e parte della ventisettesima di sette fogli è stato, da me notaio, letto ai comparenti i quali, in segno di approvazione, con me notaio lo hanno sottoscritto alle ore diciotto e minuti quarantacinque-----

**FIRMATI ALL'ORIGINALE:**-----

FERRARI MATTEO-----

ALBERTINI LARA-----

-----PAOLO MICHELI notaio-----

ARA 1965 SPA

P. Iva / Cod. fiscale 02967450343

Allegato "A"

all'atto N. 12502/7709 d. R. Sp.

**ARA 1965 S.p.A.**

Sede in VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 15/A - 43126 PARMA (PR)

Capitale sociale euro 750.000,00 i.v.

Rea - CCIAA di Parma - n. 281078

**Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione**

L'anno 2023 il giorno 22 del mese di dicembre alle ore 16:30, presso la sede della Società in via Giuseppe Di Vittorio, 15/A - Parma si è riunito, in modalità totalitaria, il Consiglio di Amministrazione della Società ARA 1965 S.p.A. per discutere e deliberare sul seguente

**ordine del giorno**

1. Sottoscrizione della Convenzione Comparto T1 con il Comune di Fontevivo e delibere conseguenti
2. Varie ed eventuali.

Nel luogo e all'ora indicata risultano presenti i signori:

1	Presidente del Consiglio di amministrazione	Presente
	Amministratore	Presente
	Amministratore	Presente in videoconferenza
	Presidente Collegio Sindacale	Presente in videoconferenza
	Sindaco effettivo	Presente in videoconferenza
	Sindaco effettivo	Presente in videoconferenza

A sensi di Statuto assume la presidenza il Dottor . Presidente del Consiglio di amministrazione, il quale accertatosi inequivocabilmente dell'identità e la legittimazione degli intervenuti, costata che il Consiglio è validamente costituito e atto a deliberare, e chiama a fungere da segretario il Consigliere Filippo Ferrari, che accetta.

Passando alla trattazione dell'ordine del giorno, il Presidente illustra ai presenti la necessità di procedere con la sottoscrizione da parte della Società della Convenzione con il Comune di Fontevivo in merito all'intervento da attuarsi nell'area di proprietà di ARA 1965.

Tale Convenzione permetterebbe, infatti, la realizzazione dei lavori utili alla costruzione della nuova sede sociale nell'area presente sulla via Emilia, nel comune di Fontevivo, acquistata con atto a firma del Notaio Carlo Maria Canali in Parma lo scorso 29 novembre 2022.

Sulla base degli accordi presi informalmente con il Comune, con la firma della Convenzione la società si impegnerà a completare tutti gli interventi utili per l'ottenimento del via libera alla costruzione, dando esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo (PUA), accollandosi le opere di urbanizzazione e gli interventi ritenuti necessari in merito alla viabilità, collegati all'intervento prospettato.

La sottoscrizione di tale Convenzione rientra tra gli step necessari per la realizzazione del progetto intrapreso dalla società, al fine di valorizzare l'investimento iniziale dell'acquisto del terreno e alla sua trasformazione nella nuova sede sociale in un posizionamento strategico a livello commerciale e logistico.



LIBRO VERBALI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

ARA 1965 SPA

P. Iva / Cod. fiscale 02967450343

N° 002

Dopo ampia ed esauriente discussione il Consiglio di Amministrazione all'unanimità  
delibera

- a) di conferire al Presidente ogni potere e delega affinché proceda alla sottoscrizione da parte della Società della Convenzione Comparto T1 con il Comune di Fontevivo, e a procedere alla stipulazione e sottoscrizione del relativo atto notarile;
- b) di conferire al Presidente ogni più ampio potere, ivi compreso quello di nominare un procuratore speciale per la sottoscrizione della medesima Convenzione Comparto T1 con il Comune di Fontevivo.



Dopo di che, nessun altro chiedendo la parola, la seduta è tolta alle ore 17:00, previa lettura e unanime approvazione del presente verbale.

Il Presidente

Matteo Ferrari

Il Segretario

Filippo Ferrari

N.12501 di Rep.-----

-----ESTRATTO DA LIBRO VERBALI-----

Io sottoscritto Dottor Notaio PAOLO MICHELI iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Parma con residenza in Fidenza,-----

-----certifico ed attesto-----

che quanto è riprodotto sul precedente foglio, rappresenta la copia fotostatica fedele ed esatta delle pagine 1 e 2 del Libro Verbali Consiglio di Amministrazione della società:-----

"ARA 1965 S.P.A." con sede in Parma (PR), Via Giuseppe di Vittorio n.15/A, con il capitale sociale di Euro ,00 i.v., iscritta al R.E.A presso la C.C.I.A.A. dell'Emilia al n.PR-281078, Codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese dell'Emilia n.02967450343;-----  
detto Libro Verbali è stato vidimato prima di essere posto in uso dal sottoscritto Notaio in data 12 dicembre 2022 n. 10.412 di Rep..-----

Fatto a Parma, in Via Aurelio Saffi n. 3, questo giorno ventinove dicembre duemilaventitre (29.12.2023).-----



1



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

**DECRETO N. 5 del 01/02/2023**

**Oggetto:** *CONFERIMENTO DI INCARICO DI RESPONSABILE DEL SETTORE IV - GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO ALL'ARCH. LARA ALBERTINI CON DECORRENZA DALL'1 FEBBRAIO 2023 ALL'1 FEBBRAIO 2026*

**IL SINDACO**

**PREMESSO** che, con proprio decreto del 30 giugno 2022, n.9, stante la vacanza del posto di Responsabile del Settore IV – Lavori Pubblici, Viabilità e Patrimonio, nell'ottica di salvaguardare le ragioni sottese all'adozione della delibera di Giunta Comunale del 4 marzo 2021, n.23, di modifica dell'assetto organizzativo dell'ente, e di garantire la continuità dell'azione amministrativa:

- si individuava nell'arch. Lara Albertini, Responsabile del Settore VI - Urbanistica – ambiente – edilizia privata -protezione civile, il Responsabile ad interim del Settore IV, fino al 31 dicembre 2022;
- si assegnavano al menzionato Responsabile le funzioni previste nel prospetto allegato alla delibera di Giunta Comunale del 4 marzo 2021, n.23;
- si riconosceva, nell'ambito della retribuzione di risultato, all'Arch. Lara Albertini quanto previsto dall'art.15, comma 6, del CCNL 21 maggio 2018;

**VALUTATO** attentamente il lavoro svolto dal Responsabile ad interim nei mesi appena trascorsi, caratterizzato da grande impegno, estrema professionalità e molta competenza, anche nella gestione del personale a disposizione e delle numerose incombenze in sospeso;

**CONSIDERATO**, sulla scorta di queste valutazioni, di dover dare al Settore IV un assetto definitivo, attraverso una modifica organizzativa definitiva, consistente nella sua riunificazione al Settore VI, con la creazione di un unico settore tecnico denominato Settore IV – Gestione e sviluppo del territorio, al cui vertice collocare, quale Responsabile di PO, l'arch. Lara Albertini;

**VISTI**, in proposito:

1. il proprio decreto del 13 gennaio 2023, n.2, di proroga, ai sensi e per gli effetti degli artt.13 e seguenti del CCNL del Comparto Funzioni Locali sottoscritto in data 21 maggio 2018, dell'incarico di Responsabile ad interim del Settore IV – Lavori Pubblici, Viabilità e Patrimonio, all'arch. Lara Albertini, Responsabile del Settore VI - Urbanistica – ambiente – edilizia privata -protezione civile, con effetto dall'1 gennaio 2023 e fino all'adozione del successivo decreto di nomina come Responsabile unico;
2. la delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n.8, avente ad oggetto il nuovo assetto organizzativo del Comune di Fontevivo e, in particolare, la riunificazione del Settore IV al Settore VI, con la creazione di un unico settore tecnico denominato Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio, al cui vertice collocare, quale Responsabile di PO, l'arch. Lara Albertini, con la conseguenza che la struttura organizzativa dell'ente risulta così suddivisa:
  - Settore I – Servizi Generali
  - Settore II – Servizi alla Persona
  - Settore III – Servizi Finanziari e Personale
  - Settore IV – Gestione e sviluppo del territorio



➤ Settore V – Servizio Polizia Locale;

3. la delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n.9, di modifica della pesatura dell'indennità di responsabilità da riconoscere al Responsabile di posizione organizzativa del Settore IV;

**RICHIAMATO**, inoltre, il decreto sindacale del 16 marzo 2021, prot.n.3025, si è proceduto a confermare la nomina, ai sensi e per gli effetti degli artt.13 e seguenti del CCNL del Comparto Funzioni Locali sottoscritto in data 21 maggio 2018, senza soluzione di continuità con il decreto di nomina prot. n. 2357 dell'1 marzo 2021, con decorrenza dal 16 marzo 2021 e fino al 16 marzo 2024, o altro provvedimento, i seguenti Responsabili di Settore:

Settore I – Servizi Generali	
Settore II – Servizi alla Persona	
Settore III – Servizi Finanziari e Personale	
Settore V – Servizio Polizia Locale	

**RITENUTO** di dover, con il presente atto:

- procedere alla nomina formale dell'arch. Lara Albertini quale Responsabile di posizione organizzativa del Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio, con decorrenza dall'1 febbraio 2023 all'1 febbraio 2026;
- riconoscere al menzionato responsabile l'indennità di cui alla delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n.9;
- confermare la nomina, ai sensi e per gli effetti degli artt.13 e seguenti del CCNL del Comparto Funzioni Locali sottoscritto in data 21 maggio 2018, senza soluzione di continuità con il decreto sindacale del 16 marzo 2021, prot.n.3025, con decorrenza dall'1 febbraio 2023 all'1 febbraio 2026, i seguenti Responsabili di Settore:

Settore I – Servizi Generali	
Settore II – Servizi alla Persona	I
Settore III – Servizi Finanziari e Personale	
Settore V – Servizio Polizia Locale	

**VISTI:**

- gli artt. 50, commi 10 e 107 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i.;
- gli artt. 1, 14, 15, 17 e 18 del CCNL 21 maggio 2018;
- l'art. 47 dello Statuto Comunale;
- gli indirizzi dottrinali, giurisprudenziali e ministeriali in materia di individuazione degli organi gestionali, in assenza di figure dirigenziali;

#### **DECRETA**

- **DI CONFERIRE**, per le ragioni esposte in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ai sensi e per gli effetti degli artt.13 e seguenti del CCNL del Comparto Funzioni Locali sottoscritto in data 21 maggio 2018, l'incarico di Responsabile del Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio, all'arch. Lara Albertini, con decorrenza dall'1 febbraio 2023 all'1 febbraio 2026;

- **DI ASSEGNARE** al menzionato Responsabile le funzioni previste nel prospetto allegato alla delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n.8;

- **DI RICONOSCERE** all'arch. Lara Albertini l'indennità di euro \_\_\_\_\_, come da pesatura allegata alla delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n. 9;



- **DI CONFERMARE** la nomina, ai sensi e per gli effetti degli artt.13 e seguenti del CCNL del Comparto Funzioni Locali sottoscritto in data 21 maggio 2018, senza soluzione di continuità con il decreto sindacale del 16 marzo 2021, prot. n. 3025, con decorrenza dall'1 febbraio 2023 all'1 febbraio 2026, i seguenti Responsabili di Settore:

Settore I – Servizi Generali	-
Settore II – Servizi alla Persona	-
Settore III – Servizi Finanziari e Personale	-
Settore V – Servizio Polizia Locale	-

- **DI GARANTIRE** lo svolgimento dei compiti connessi alla funzione del Responsabile di settore in caso di impedimento momentaneo, giuridico, assenza o ferie dei titolari, attraverso la sostituzione con titolari di posizioni organizzative inseriti nella dotazione organica del Comune, tenuto conto della professionalità richiesta e della durata dell'assenza oppure, ove non sia possibile procedere alla sostituzione con altri titolari di posizioni organizzative, attraverso lo svolgimento delle funzioni da parte del Segretario generale, così come previsto dall'art.23 del Regolamento comunale di Organizzazione degli uffici e servizi.

**IL SINDACO**  
**FIAZZA TOMMASO / InfoCamere**  
**S.C.p.A.**

-----Certificazione di conformità di documento cartaceo-----  
-----a documento informatico-----

----- (art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82) -----  
Certifico io sottoscritto, Dott. PAOLO MICHELI, Notaio in  
Fidenza del Distretto Notarile di Parma, che la presente co-  
pia, redatta su supporto cartaceo composto di numero 4  
(quattro) pagine su numero 2 (due) fogli, è conforme all'o-  
riginale del Decreto del Sindaco n. 5 in data 1 febbraio  
2023, contenuta su supporto informatico e firmata dal Sinda-  
co del Comune di Fontevivo, signor Tommaso Fiazza, mediante  
apposizione di firma digitale la cui validità è stata da me  
accertata in data odierna, mediante l'applicazione eSign del  
Consiglio Nazionale del Notariato, ove risulta la vigenza  
(dal giorno 11 giugno 2021 al giorno 11 giugno 2024) del  
certificato di detta firma digitale, rilasciato da "In-  
foCamere Qualified Electronic Signature CA".-----  
Parma, lì 23 dicembre 2023.-----

----- Dott. Not. Paolo Micheli -----



Handwritten signature of Paolo Micheli.

Handwritten checkmark.



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

**DECRETO N. 25 del 16/08/2023**

**Oggetto:** *NOMINA RESPONSABILE DELL'UFFICIO ESPROPRIAZIONI*

**IL SINDACO**

**PREMESSO**

- che con delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n.8, veniva definito il nuovo assetto organizzativo del Comune di Fontevivo, con la riunificazione del Settore IV al Settore VI, e la creazione di un unico settore tecnico denominato Settore IV – Gestione e sviluppo del territorio;
- che con proprio decreto del 01 febbraio 2023 n.5 veniva conferito l'incarico di Responsabile del Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio, all'arch. Lara Albertini, con decorrenza dall'1 febbraio 2023 all'1 febbraio 2026;

**RILEVATO** che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 108 del 03/08/2023 "*MODIFICA FUNZIONIGRAMMA DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 34 DEL 30/03/2023*" l'Ufficio espropriazioni veniva stato trasferito dal Settore I – Servizi Generali al Settore IV – Gestione e sviluppo del territorio;

**VISTO** il combinato disposto dei commi 2 e 5 dell'articolo 6 del Testo Unico in materia di espropriazioni prevede che gli enti pubblici individuino ed organizzino l'ufficio per le espropriazioni – ovvero attribuiscono i relativi poteri ad un ufficio già esistente - e che allo stesso sia preposto un dirigente ovvero il dipendente con la qualifica più elevata;

**RITENUTO** di dover, con il presente atto procedere alla nomina formale dell'arch. Lara Albertini quale Responsabile dell'Ufficio espropriazione e delle procedure ad esso connesse e conseguenti, in qualità di titolare di posizione organizzativa del Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio, con decorrenza dal 16 agosto 2023 al 1 febbraio 2026, al quale l'Ufficio afferisce;

**CONFERMATA** al menzionato responsabile l'indennità di cui alla delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n.9;

**VISTI**

- gli artt. 50, commi 10 e 107 del D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 s.m.i.;
- gli artt. 1, 14, 15, 17 e 18 del CCNL 21 maggio 2018;
- l'art. 47 dello Statuto Comunale;
- gli indirizzi dottrinali, giurisprudenziali e ministeriali in materia di individuazione degli organi gestionali, in assenza di figure dirigenziali;
- Testo Unico in materia di espropriazioni Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327;

**DECRETA**

1. **DI CONFERIRE**, per le ragioni esposte in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, nomina formale dell'arch. Lara Albertini quale Responsabile dell'Ufficio espropriazione e delle procedure ad esso connesse e conseguenti, in qualità di titolare di posizione organizzativa del Settore IV - Gestione e sviluppo del territorio, con decorrenza dal 16 agosto 2023 al 1 febbraio 2026, al quale l'Ufficio afferisce;



2. **DI CONFERMARE** all'arch. Lara Albertini l'indennità di euro . , come da pesatura allegata alla delibera di Giunta Comunale del 31 gennaio 2023, n. 9;
3. **DI GARANTIRE** lo svolgimento dei compiti connessi alla funzione del Responsabile di settore in caso di impedimento momentaneo, giuridico, assenza o ferie dei titolari, attraverso la sostituzione con titolari di posizioni organizzative inseriti nella dotazione organica del Comune, tenuto conto della professionalità richiesta e della durata dell'assenza oppure, ove non sia possibile procedere alla sostituzione con altri titolari di posizioni organizzative, attraverso lo svolgimento delle funzioni da parte del Segretario generale, così come previsto dall'art.23 del Regolamento comunale di Organizzazione degli uffici e servizi.

**IL SINDACO**  
**FIAZZA TOMMASO / InfoCamere**  
**S.C.p.A.**

-----Certificazione di conformità di documento cartaceo-----  
-----a documento informatico-----

----- (art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82) -----  
Certifico io sottoscritto, Dott. PAOLO MICHELI, Notaio in  
Fidenza del Distretto Notarile di Parma, che la presente co-  
pia, redatta su supporto cartaceo composto di numero 3 (tre)  
pagine su numero 2 (due) fogli, è conforme all'originale del  
Decreto del Sindaco n. 25 in data 16 agosto 2023, contenuta  
su supporto informatico e firmata dal Sindaco del Comune di  
Fontevivo, signor Tommaso Fiazza, mediante apposizione di  
firma digitale la cui validità è stata da me accertata in  
data odierna, mediante l'applicazione eSign del Consiglio  
Nazionale del Notariato, ove risulta la vigenza (dal giorno  
11 giugno 2021 al giorno 11 giugno 2024) del certificato di  
detta firma digitale, rilasciato da "InfoCamere Qualified  
Electronic Signature CA".-----  
Parma, li 23 dicembre 2023.-----

----- Dott. Not. Paolo Micheli -----



C

✓



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

Allegato ..... "D" .....  
all'atto N. 12502/7709

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. ATTO 78 DEL 28/12/2023**

**OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO T1 -  
CONCLUSIONE FORMALE DELL'ITER ATTUATIVO AVVIATO  
PER EFFETTO DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE  
DEL 28 DICEMBRE 2021, N.61**

L'anno DUEMILAVENTITRE il giorno VENTOTTO del mese di DICEMBRE alle ore 17.00, su convocazione del Presidente del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 34 comma 1 dello Statuto Comunale, il Consiglio Comunale si è riunito in adunanza di 1^ convocazione in modalità mista (art. 8 co. 1 del vigente Regolamento per lo svolgimento delle sedute del Consiglio Comunale e delle commissioni consiliari in modalità telematica),

*Per problemi tecnici la seduta inizia alle ore 18.08 con inversione dell'ordine del giorno partendo pertanto dal terzo punto.*

All'appello iniziale risultano presenti i Signori:

COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
FAZZA TOMMASO	Si	
CAVAZZINI ENRICA	Si	
ZECCA COSTANZA	Si da remoto	
AGOLETTI MATTEO	Si	
TERENZIANI ENRICO	Si	
ZORANDI ANDREA	Si	
RUSCA MARIAVITTORIA	Si	
BORRINI MATTEO	==	Si giustificato
MENTA DANIELE	Si	
BUSSOLATI LUCA	Si da remoto	
TIBERTI ANNA MARIA	Si da remoto	
ZILLI PAOLA	==	Si
BOSELLI ENRICO	Si	





**COMUNE DI FONTEVIVO**  
*PROVINCIA DI PARMA*

Risulta presente, rispetto all'appello iniziale, il consigliere Zilli Paola, collegata da remoto ore 18.10.

Partecipa all'adunanza il Segretario comunale Dott.ssa Valeria Rita Aversano la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Sono presenti all'appello nominale iniziale effettuato dal Segretario n. 11 (undici) Consiglieri, su n. 13 (tredici) assegnati e proclamati eletti.



## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**UDITO** l'illustrazione sull'argomento trattato da parte del Consigliere Enrico Terenziani;

**UDITO** l'intervento del Consigliere Luca Bussolati;

**UDITA** la replica da parte del Sindaco Tommaso Fiazza;

**PREMESSO** che il Comune di Fontevivo ha dato piena operatività al sistema di pianificazione previsto dalla L.R. n. 20/2000 con l'approvazione:

- del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Strutturale Comunale (PSC), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 20/12/2012;
- del Piano Operativo Comunale (POC), con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26/07/2017, entrato in vigore dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna in data 06/09/2017, cui sono seguite le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 42 del 18/11/2019, di approvazione delle Varianti n. 1 e n. 2, inerenti opere compensative TI-BRE, n. 5 del 21/01/2019, di approvazione della terza variante al POC con contestuale approvazione del PUA relativamente all'area "P3 Molinetto", e n. 1 del 18/05/2020, relativo alla quarta variante al POC relativamente al Centro Sportivo "Michele Zoppi";

**VISTA** la nuova legge regionale sulla tutela e l'uso del territorio – L.R. n. 24/2017, che ha abrogato la L.R. n. 20/2000, entrata in vigore in data 1° gennaio 2018 e finalizzata, tra l'altro, a:

- contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;
- favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche;
- promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;

**PRESO ATTO** che la suddetta legge regionale, allo scopo di garantire un'uniforme disciplina urbanistica a livello regionale, dispone, all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, prevedendo, a tal fine, un periodo transitorio articolato in 2 fasi, la prima delle quali con scadenza il 31 dicembre 2021;

**APPURATO** che:

- il decorso del termine della prima fase di attuazione dei dettami della nuova legge produce, come effetto, l'azzeramento di tutte le previsioni di espansione presenti nei piani urbanistici generali, delle quali non sia stata avviata l'attuazione nelle forme previste dall'art. 4, commi 1, 2, 3, 4;
- ai sensi del citato art. 4, il Comune, allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione, può, con apposito atto del Consiglio Comunale, assumere una







## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

delibera di indirizzo, con la quale stabilire, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte avanzate dai soggetti interessati, da realizzare ai sensi della normativa previgente;

**RICHIAMATE**, in proposito:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2021 *Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c. 1 della LR 24/2017 relativamente all'attuazione delle previsioni del PSC e del POC vigenti e presa d'atto delle manifestazioni di interesse relative a proposte di modifica del territorio da inserire nella fase di formazione del nuovo strumento comunale PUG;*
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 25/10/2021 *Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c. 1 della LR 24/2017 relativamente all'attuazione delle previsioni del PSC e del POC vigenti e presa d'atto delle manifestazioni di interesse relative a proposte di modifica del territorio da inserire nella fase di formazione del nuovo strumento comunale PUG – Scheda n. 4;*

**DATO ATTO** che, con le suddette deliberazioni, il Consiglio Comunale:

- ha consentito di dare avvio al procedimento di attuazione delle manifestazioni di interesse pervenute:
  - o relative al PSC, attraverso PUA in variante al POC ai sensi del combinato disposto degli artt. n. 4 comma 4 lett. c) della LUR 24/2017, n. 22 comma 1 lett b) e n.35 della LR 20/2000, da presentare entro il 31/10/2021 ed entro il 25/11/2021 per la sola scheda n.4, che necessitava di separate e successive trattazioni;
  - o relative al POC, attraverso permessi di costruire convenzionati, ai sensi dell'art. 4 c.3 della LR 24/2017 da presentare entro il 31/10/2021;
- ha rinviato le valutazioni in merito alle manifestazioni di interesse non inquadrabili tra gli atti assentibili all'art. 4 comma 4 lett. a), b), c), d) ed e) della LUR vigente, alla fase procedimentale di formazione del PUG, che sarà avviata formalmente successivamente all'assunzione della proposta completa di PUG;

**PRESO ATTO** che, in data 29/10/2021 agli atti prot.n. 12137 del 02/11/2021 (PEC 1 di 3); prot.n. 12138 del 02/11/2021 (PEC 2 di 3); prot.n. 14178 del 15/12/2021 (PEC 3 di 3), è stato presentato un PUA di iniziativa privata in variante al POC relativo all'ambito T1;

**RILEVATO** che, onde rispettare le tempistiche previste dalla L.R. 24/2017, relative alla conclusione della prima fase del periodo transitorio concesso agli enti per adeguare i propri strumenti urbanistici, il Comune di Fontevivo, con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 28/12/2021, ha avviato formalmente l'iter attuativo dell'ambito in oggetto, attraverso:

1. l'attivazione di un procedimento unico di deposito/adozione del PUA in variante al POC;
2. la previsione del deposito/adozione, ai sensi dell'art. 35 della LR 20/2000, del PUA in variante al POC in oggetto, secondo la documentazione presentata;



## COMUNE DI FONTEVIVO

### PROVINCIA DI PARMA

3. l'autorizzazione al Responsabile del Settore VI – Assetto e uso del territorio – SUAP – Ambiente e Protezione civile di attuare tutti gli adempimenti di pubblicazione e le procedure conseguenti al presente atto, tra cui:

- la pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito/adozione del PUA in variante al POC sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito internet del Comune;
- l'indizione e la convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi degli artt. 14, 14 bis e 14 ter della L.241/90 e s.m.i.

**CHIARITO** che il percorso procedimentale delineato dalla delibera succitata e ben evidenziato nel corpo motivazionale della stessa discende, nell'ottica di salvaguardare la tempestività del deposito del PUA, le aspettative dei privati attuatori, tutelando al contempo le prerogative del Comune, dai seguenti rilievi:

- trattandosi di un PUA in variante di POC, da autorizzare in pendenza del periodo transitorio, viene in rilievo la L.R. 20/2000 e, precisamente:
  - l'art.22, il quale prevede che i PUA possono contenere proposte di modifica o di integrazione del POC richiedendo, in questo caso, che: a) negli atti deliberativi di adozione e di approvazione, negli avvisi pubblici e in ogni altro mezzo di pubblicità del piano debba essere esplicitamente indicato lo strumento del quale si propongono modificazioni; b) debbano essere seguite le forme di deposito, pubblicità e intervento previste per il piano di cui si propone la variazione, qualora assicurino una maggiore conoscenza e partecipazione degli interessati al procedimento;
  - l'art. 35 che, nel definire il procedimento di approvazione del PUA, stabilisce che il Comune deve esprimersi sull'istanza di deposito del PUA, attraverso l'assunzione di un provvedimento positivo di autorizzazione al deposito medesimo entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla presentazione della domanda, completa della necessaria documentazione, rinviando a ciascun ente la scelta delle modalità da seguire per l'adozione del provvedimento de quo;
  - sulla scorta della normativa sopra richiamata, che il Comune avrebbe dovuto autorizzare il deposito entro 29/12/2021;
  - la nota trasmessa in data 22/12/2021 prot. 14605, con la quale si è proceduto a richiedere integrazioni, al solo fine di completare formalmente la documentazione presentata, avrebbe protratto il termine entro il quale autorizzare il deposito di ulteriori 90 giorni (30 per presentare le integrazioni e 60 per valutarle), determinando l'impossibilità, stante l'imminente scadenza del periodo transitorio, di avviare l'iter di attuazione del piano in data antecedente al 31 dicembre 2021, come richiesto dalla nuova legge urbanistica e come precisato dalla RER nella circolare PG/2018/0179478 del 14/03/2018, contenente le prime indicazioni applicative della LUR, nonché in diversi pareri, quali PG/2021/468745 del 14/05/2021 e PG/2021/806480 del 03/09/2021 e da ultimo l'atto di coordinamento approvato con DGR 1956 del 22/11/2021;

#### **PRESO ATTO:**

- delle integrazioni del soggetto proponente pervenute in data 22/01/2022 agli atti prot.n. 858 e 859 del 24/01/2022;





**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

- della pubblicazione all'albo pretorio on-line e sul sito internet del Comune di Fontevivo del 02/03/2022 per 60 giorni;

**RILEVATO** che durante il periodo di pubblicazione è pervenuta un'osservazione in data 28/04/2022 agli atti prot. 5140 non pertinente con l'attuazione del comparto e di seguito controdedotta:

Protocollo	Richiedente	Osservazione (sintesi)	Risposta
5140 del 28/04/2022		<i>[...] Con la presente non si vuole assolutamente contestare il progetto, anzi si vorrebbe porre l'attenzione a voi tecnici e amministrazione comunale che quest'opera può rivelarsi un'ottima occasione per riqualificare in parte l'abitato di Case Massi [...] Potreste richiedere come opera compensativa di far realizzare il collegamento stradale dell'abitato di Case Massi con il sottopasso della ferrovia [...]</i>	<p>Le opere richieste sono opere non direttamente pertinenti e all'esterno del comparto oggetto di PUA in variante di POC.</p> <p>Tali modifiche sono di tipo strategico per lo sviluppo di Case Massi e così come anche già indicato nella scheda n. 37 dell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2021 Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c. 1 della LR 24/2017 relativamente all'attuazione delle previsioni del PSC e del POC vigenti e presa d'atto delle manifestazioni di interesse relative a proposte di modifica del territorio da inserire nella fase di formazione del nuovo strumento comunale PUG, si rinviando le decisioni in merito alla fase procedimentale di formazione del PUG.</p>

**PRECISATO** che:

- si tratta di un procedimento la cui conclusione positiva è subordinata all'acquisizione di più pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, da adottare a conclusione di distinti procedimenti, di competenza di diverse amministrazioni pubbliche;
- conseguentemente, si è proceduto con le forme della Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 ter, L. n. 241/1990 e s.m.i.;

**VISTI**



## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

- l'avviso di indizione Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona art. 14 ter, L. n.241/1990 e s.m. e i. trasmessa in data 09/03/2022 agli atti prot.n. 2928;
- la trasmissione di indizione Conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona art. 14 ter, L. n.241/1990 e s.m. e i ad Iren Ambiente S.p.A. del 15/04/2022 con prot.n. 4693;
- le richieste di integrazioni da parte degli Enti coinvolti trasmesse in data 01/04/2022 con prot.n. 3975;
- la richiesta di proroga da parte del soggetto proponente ricevuta in data 19/04/2022, agli atti prot.n. 4769 del 20/04/2022;
- le richieste di integrazioni da parte degli Enti coinvolti trasmesse in data 01/04/2022 con prot.n. 3975, in data 06/05/2023 con prot.n. 5613 e in data 10/06/2022 prot.n. 7183;
- la richiesta di proroga da parte del soggetto proponente ricevuta in data 27/07/2022, agli atti prot.n. 9242 del 28/07/2022;
- la nota di trasmissione agli Enti delle richieste di proroga sopracitate trasmessa in data 05/08/2022 con prot.n. 9624;
- la trasmissione degli atti ad Emiliambiente S.p.A. del 22/12/2022 con prot.n. 15970;
- le integrazioni parziali da parte del soggetto proponente ricevute in data 08/05/2023 agli atti prot.n. 5195 e 5196 del 09/05/2023, con contestuale comunicazione di variazione del soggetto attuatore, in data 30/05/2023 agli atti prot.n. 6207 del 31/05/2023, in data 08/06/2023 agli atti prot.n. 6633;
- la convocazione della I seduta, quale avvio dei lavori della Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea e in modalità sincrona art. 14 ter, L. n.241/1990 e s.m. e i., trasmessa in data 28/08/2023 con prot.n. 10161;
- le integrazioni a sostituzione da parte del soggetto proponente ricevute in data 04/09/2023 agli atti prot.n. 10386 e 10387 trasmesse agli Enti coinvolti nella CdS in data 06/09/2023 con prot.n. 10534 con caricamento su piattaforma digitale;
- le successive convocazioni della II seduta agli atti prot.n. 14717 del 04/12/2023 e della III seduta conclusiva agli atti prot.n. 14868 del 07/12/2023, alla quale è seguita comunicazione di posticipo comunicato agli Enti coinvolti, agli atti prot.n. 14968 del 11/12/2023;

**DATO ATTO** che le sedute attinenti alla CdS si sono svolte in modalità di videoconferenza ovvero in presenza, senza registrazione con trascrittura su supporto cartaceo e successivamente riportate in digitale, ovvero direttamente trascritte su programma di scrittura digitale;

**RICHIAMATO** integralmente il verbale del 27/09/2023 della I seduta, trasmesso, con rettifica per mero errore materiale, in data 11/10/2023, agli atti prot.n. 12141, ed in particolare:

- o quanto indicato dal tecnico incaricato dal soggetto attuatore: *"[...] Successivamente affronta la situazione viabilistica attuale e di progetto, descrivendo la situazione attuale critica, considerate le strade che si innestano sulla via Emilia con incroci a T e del carico del traffico che insiste sulla stessa, anche di mezzi pesanti. Inoltre il T1 è posto in*





## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

*un contesto urbanistico a destinazione prevalentemente produttivo/artigianale con presenza di diverse aziende che richiamano flussi di traffico con conseguenti criticità sulla viabilità. Il PSC del Comune di Fontevivo ha in previsione la realizzazione di una rotatoria sulla via Emilia in corrispondenza di via Centolance del Comune di Noceto. Rimanda al Comune l'attivazione del procedimento previsto dall'art. 53 della LR 24/2017" [...] il Soggetto attuatore ha scelto di utilizzare una capacità edificatoria inferiore rispetto a quella assegnata al comparto [...] Precisa poi che l'impegno alla realizzazione della rotatoria sarà comunque inserito nella convenzione generale del T1 [...];*

- *quanto indicato da AUSL di Parma Distretto di Fidenza: "[...] Ritiene che il comparto dovrà essere legato alla realizzazione della rotatoria sulla via Emilia. [...] Segnala come il nuovo comparto, con la realizzazione della rotatoria dovrà essere sviluppato e concepito, come spunto e base di partenza per risolvere le criticità viabilistiche presenti nella zona [...];*
- *quanto indicato dal Comune di Noceto:" [...] Prosegue nel merito della documentazione presentata circa il PUA in oggetto, nella quale si è rilevato che la convenzione urbanistica non fa cenno alla rotatoria, e anche nel CME non è prevista la spesa per la realizzazione della stessa rotatoria e quindi chiede che la documentazione sia modificata con l'inserimento della spesa e che la convenzione sia vincolata alla realizzazione della rotatoria e a tutti gli obblighi connessi [...];*
- *quanto indicato dal Comune di Fontevivo: "[...] Stipula della convenzione generale entro la scadenza dei termini L.R. 24/2017, che regolerà tutti i rapporti tra il Comune di Fontevivo e il Soggetto Attuatore relativamente del comparto T1. Sarà altresì inserito l'impegno alla realizzazione della rotatoria e atti propedeutici e conseguenti con rimando a successiva convenzione [...];*

**PRESO ATTO** della diffida pervenuta in data 06/12/2023 e agli atti prot. 14826 del 07/12/2023 a firma del legale rappresentante, nella quale è indicato:

- *"[...] 2) allo stato è necessaria solo la definitiva approvazione e la firma della convenzione urbanistica in mancanza delle quali l'area diverrebbe agricola con gravissimo danno per Ara 1965 Spa; 3) che il PUA così come definito, è del tutto coerente con la pianificazione urbanistica e, conseguentemente, del tutto legittimo, con la conseguenza che eventuali rifiuti e/o omissioni all'approvazione e alla stipula della convenzione sarebbero illegittimi (se non illeciti); [...] che per venire incontro all'Ufficio Tecnico Comunale ARA 1965 S.p.a. è disponibile ad inserire nella convenzione urbanistica un articolo che preveda l'obbligo della società di realizzare, a sua cura e spese, a semplice richiesta del Comune, una ulteriore viabilità di accesso in sicurezza all'area, come da planimetria che si allega alla presente, garantendo tale realizzazione con una fidejussione di importo pari a 250.000,00 oltre alla cessione gratuita delle aree [...]; Tutto ciò premesso [...] INVITA E DIFFIDA lo spett.le Comune in indirizzo all'immediata approvazione del PUA e alla stipula della convenzione urbanistica [...] entro e non oltre il 31/12/2023. In difetto ci si riserva azione giudiziaria [...];"*



## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

**RICHIAMATI** altresì integralmente:

- il verbale del 07/12/2023 della II seduta trasmesso in data 13/12/2023 agli atti prot.n. 15158, ed in particolare:

- quanto indicato da AUSL di Parma Distretto di Fidenza nella nota pervenuta in data 05/12/2023, agli atti prot.n. 14773: “[...] si riconferma, pertanto, il parere espresso nel corso della prima seduta svolta [...]”;
- quanto indicato dal Comune di Fontevivo: “[...] Fa presente inoltre che nella lettera di diffida pervenuta dal Soggetto attuatore in data 06/12/2023 prot.n. 14826 del 07/12/2023 è presente una nuova soluzione viabilistica rispetto a quanto presente agli atti del procedimento di C.d.S. [...]”;
- quanto indicato dal tecnico incaricato dal soggetto attuatore: “[...] Riscontra ritenendo che la rotatoria sia un'opera importante e che la stessa prevede l'avvio di un procedimento art.53 L.R. 24/2017 coinvolgendo il Comune di Noceto e Anas S.p.A. Informa che recentemente sono emersi dubbi sul finanziamento dell'opera, in quanto il Soggetto attuatore non ritiene sia a suo totale carico e procedendo all'invio della comunicazione di invito/diffida del 06/12/2023 con allegata la proposta di soluzione viabilistica consistente in un ramo parallelo alla via Emilia di immissione ed emissione dal comparto. Ribadisce che il Soggetto attuatore si rende disponibile a partecipare per una quota da definire alla realizzazione della rotatoria [...] Aggiunge che è volontà del Soggetto Attuatore contribuire con i 250.000 come dichiarato nella comunicazione del 06/12/2023[...];
- quanto indicato dalla Provincia di Parma: “Riscontra che la proposta viabilistica allegata alla diffida del 06/12/2023 prot.n. 14826 del 07/12/2023 non sia conforme agli strumenti urbanistici sovraordinati, sottolineando che la rotatoria risulta indicata nella Valsat quale “Misura di mitigazione e compensazione” e l'incongruenza tra PSC e i documenti di POC e Valsat”[...] Riscontra ribadendo che il PSC ne prevedeva la realizzazione, come si evince nella cartografia e nella Relazione Generale[...];

- il verbale della III seduta conclusiva del 12/12/2023 agli atti prot.n. 15159 del 13/12/2023, ed in particolare:

- quanto indicato dal tecnico incaricato dal soggetto attuatore: “[...] Ribadisce che il soggetto attuatore non ha interesse ad edificare oltre ai 6.000 mq previsti [...] Chiede che sia messo a verbale che il Soggetto attuatore è disponibile a contribuire alla costruzione della rotatoria per il 50% dell'investimento fino ad un massimo di 500.000 euro. Riconferma che sono disponibili a valutare altre possibilità di accesso al comparto [...]”
- quanto indicato dal Comune di Fontevivo: “[...] Indica che anche il Comune di Fontevivo ritiene opportuno demandare l'attuazione della rotatoria e della parte di collegamento stradale nord/sud ad un Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 unitamente al Comune di Noceto. Anche grazie al contributo tecnico di Anas potrà essere definito, l'assetto esecutivo della rotatoria. Ribadisce che negli elaborati





## COMUNE DI FONTEVIVO

### PROVINCIA DI PARMA

costituenti il PSC è già indicata la criticità viabilistica sulla via Emilia in corrispondenza del nuovo comparto terziario, e che pertanto, per quanto ad oggi stabilito dagli strumenti urbanistici a cui occorre riferirsi per la compatibilità urbanistica, la rotatoria risulta prioritaria per tale problematica. Congiuntamente la strada nord/sud contribuirà a migliorare ulteriormente le problematiche viabilistiche. [...] Il Presidente, in accordo con gli Enti partecipanti alla presente seduta, esprime che: considerata la situazione attuale della via Emilia, già gravata da un elevato traffico derivante anche dalle attività insediate nei Comuni di Noceto e Fontevivo, oltre che dall'incrocio a T con via Centolance; visto l'incremento di carico urbanistico generato dall'insediamento della nuova attività; visti gli elaborati nei quali è stata reinserita la rotatoria in corrispondenza dello svincolo con via Cento Lance e dell'ingresso del nuovo comparto; la CdS, per il PUA in oggetto, si può concludere con parere favorevole condizionato a:

- all'approvazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per i Comuni di Noceto/Fontevivo per la realizzazione della rotatoria e del tratto di strada di collegamento nord/sud;
- alla stipula della convenzione con ANAS relativamente alla rotatoria;
- alla dazione delle garanzie fidejussorie a copertura delle stime provvisorie relative alle opere di urbanizzazione, tra cui anche la rotatoria, comprensive dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, tra cui anche quelle relative agli espropri ed ai costi per le conseguenti indennità. La garanzia della rotatoria potrà essere aggiornata anche in funzione del progetto esecutivo;
- alla sottoscrizione della convenzione del PUA nel rispetto di quanto previsto ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017;
- agli adeguamenti degli elaborati del PUA prodromici alla conclusione del procedimento di approvazione del PUA e funzionali all'attività pianificatoria, nonché agli adeguamenti da demandare al PdC delle opere di urbanizzazione relativamente agli elementi di dettaglio;
- alle prescrizioni emerse nel corso della seduta da parte degli Enti partecipanti e delle prescrizioni contenute nei pareri già acquisiti durante i lavori della CdS. ”;

**DATO ATTO** che nel verbale della III seduta conclusiva del 12/12/2023 agli atti prot.n. 15159 del 13/12/2023 sono riportati i pareri motivati degli Enti partecipanti alla Conferenza e che tali motivazioni costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

**PRESO ATTO** altresì che

- l'ambito oggetto di PUA è identificato nel PSC rif. Tav. PSC 2 Progetto del Comune di Fontevivo in *Ambiti di trasformazione - Ambiti per insediamenti prevalentemente terziari* (art. 27) e risulta affacciato sulla via Emilia;
- il PSC vigente prevede la realizzazione di rotatoria sulla via Emilia concepita come spunto e base di partenza per risolvere le criticità viabilistiche presenti nella zona e legate anche agli





## COMUNE DI FONTEVIVO

### PROVINCIA DI PARMA

insediamenti già presenti nell'ambito consolidato industriale presente a nord e ovest del nuovo comparto terziario denominato T1;

- il POC ai sensi della LR 20/2000 rappresenta lo strumento urbanistico necessario alla definizione delle opere pubbliche e, nel caso specifico, all'attuazione della previsione urbanistica sovraordinata di risoluzione delle criticità presente sulla via Emilia in corrispondenza con l'accesso al nuovo comparto e strada Centolance nel Comune di Noceto;
- all'art. 27 c. 2 delle NTA di PSC *Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente terziari* è indicato "[...] c) garantire una qualità morfologica e ambientale superiore a quella espressa nella progettazione degli ultimi decenni per funzioni analoghe; d) garantire un livello di dotazioni territoriali superiore ai minimi previsti dalla L.R. 20/2000 in relazione alla tipologia e all'uso degli insediamenti; e) porre a carico dei proprietari delle aree tutti quegli interventi d'adeguamento delle dotazioni territoriali esistenti funzionali alla nuova espansione;
- nello Studio sulla mobilità ed il traffico e nella Relazione Generale del PSC sono indicati quali interventi di riqualificazione funzionale e geometrica della via Emilia "eliminazione di accessi pericolosi, sostituiti da 2 rotatorie: [...] accesso Str. delle Cento Lance";
- nella scheda d'Ambito T1 è indicato che "il nuovo insediamento andrà a gravare su tale asse viabilistico extraurbano esistente, che si classifica come critico. L'intersezione dello stesso con strada delle Cento Lance è canalizzata critica".

#### VISTE

- la richiesta di integrazioni da parte della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza agli atti prot. 3293 del 17/03/2023, agli atti prot.n. 11668 del 29/09/2023, agli atti prot. 10323 del 31/08/2023;
- la richiesta di integrazioni da parte di ARPAE agli atti prot. 3468 del 21/03/2023;
- la richiesta di integrazioni da parte del Comune di Fontevivo agli atti prot. 3706 del 25/03/2023;
- la richiesta di integrazioni da parte di IrenAmbiente agli atti prot. 5229 del 29/04/2022;
- la richiesta di integrazioni da parte del Consorzio di Bonifica Parmense agli atti prot. 7125 del 09/06/2022, ricevuta in data 22/11/2023, agli atti prot.n. 14058;
- la documentazione pervenuta da parte del soggetto proponente ai fini della richiesta del parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza relativamente alla domanda di autorizzazione paesaggistica a regime ordinario ai sensi dell'art. 146 del D.lgs n. 42/2004, ricevuta in data 07/12/2023 agli atti prot.n. 14956 del 11/12/2023 e in data 11/12/2023, agli atti prot.n. 14985 e trasmessa all'Ente in data 11/12/2023 con prot.n. 15001;

VISTA la documentazione da parte del soggetto proponente ricevuta in data 12/12/2023 agli atti prot.n. 15050;

#### RISCONTRATO

- che la conferenza dei servizi costituisce, come previsto ai sensi dagli artt. 14 e ss della L. 241/1990 e s.m. e i., il momento concertativo durante il quale le Amministrazioni esaminano







## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

congiuntamente un'istanza di parte, e al cui termine l'Amministrazione procedente emana un provvedimento conclusivo sui lavori svolti dalla Conferenza;

- che è stata data possibilità di partecipazione al soggetto proponente ed ai tecnici di parte, al fine di poter consentire agli Enti coinvolti di ricevere eventuali chiarimenti necessari e prodromici alla formulazione del proprio parere di competenza;

### **RILEVATO** che:

- il termine entro il quale devono concludersi i lavori della CdS (90 giorni dalla prima seduta, come previsto dall'art. 14 ter c.2 della L. 241/90) è il 13/12/2023;
- entro tale data sono stati acquisiti i pareri motivati di competenza degli Enti coinvolti;

### **PRESO ATTO**

- che all'esito dell'ultima riunione della conferenza, l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza sulla base delle posizioni prevalenti, come previsto dall'art. 14 ter c. 7 della L., 241/90, espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i propri rappresentanti;
- che si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza (art. 14-ter, comma 7);
- solo successivamente all'adozione della determinazione finale da parte dell'Amministrazione procedente sarà acquisito il Decreto del Presidente della Provincia di Parma in merito agli aspetti di competenza, da trasmettere, unitamente a tutti gli atti del procedimento, al Consiglio Comunale quale organo competente all'assunzione della decisione finale in merito al procedimento in oggetto;

**RICHIAMATA**, in forma integrale, la determinazione del Responsabile del Settore IV – Gestione sviluppo del territorio, n. 629 del 13/12/2023, avente ad oggetto “**AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO T1 - CONFERENZA DEI SERVIZI IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA - DETERMINAZIONE FINALE ADOTTATA ALL'ESITO DEI LAVORI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 TER C.7 DELLA LEGGE N. 241/1990**”, ritualmente pubblicata all'albo pretorio nella medesima data di adozione e successivamente trasmessa al soggetto proponente in data 15/12/2023 con prot. 15322, che, per ragioni di economicità degli atti, viene materialmente allegata alla presente, sotto la lettera “A”;

**APPURATO**, in particolare, che il provvedimento de quo:

- concludeva, nel rispetto del termine di 90 gg dalla prima riunione, come previsto dall'art.14 ter c.2 della L. 241/90), la conferenza dei servizi relativa all'ambito di trasformazione denominato T1 con proposta di esito positivo condizionato da parte del Responsabile del Procedimento:
  - all'approvazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per i Comuni di Noceto/Fontevivo per la realizzazione della rotatoria e del tratto di strada di collegamento nord/sud;



## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

- alle dazioni delle garanzie fidejussorie a copertura delle opere di urbanizzazione, tra cui anche la rotatoria, comprensive dei costi della progettazione e degli espropri. La garanzia della rotatoria potrà essere resa anche in adeguamento, in funzione del progetto esecutivo;
  - alla sottoscrizione della convenzione art. 4 della LR 24/2017;
  - agli adeguamenti degli elaborati del PUA da demandare al PdC delle opere di urbanizzazione relativamente agli elementi di dettaglio, nonché per quelli prodromici alla conclusione del procedimento e funzionali all'attività pianificatoria;
  - alla stipula della convenzione con ANAS;
  - alle prescrizioni emerse nel corso della seduta da parte degli Enti partecipanti.
- rilevava, in particolare, che:
- la realizzazione della rotatoria prevista sulla via Emilia prevedeva il coinvolgimento di ANAS spa quale ente gestore del tratto di viabilità in esame, si rende pertanto necessario:
    - i. definire i tempi di attuazione,
    - ii. definire le caratteristiche costruttive,
    - iii. definire il costo dell'opera e le relative coperture economiche mediante CME;
    - iv. stipulare la convenzione con ANAS spa;
  - nel corso dei lavori della CdS, era emersa la necessità di condividere con il soggetto attuatore l'importanza di realizzare anche un tratto stradale di collegamento tra l'innesto della rotatoria in strada Emilia e strada Torchio presente a nord del comparto terziario, utile allo sviluppo viabilistico dell'intera zona;
  - la risoluzione delle criticità viabilistiche rappresentavano elementi di interesse per la collettività meritevoli di approfondimenti per i quali si è stabilito di demandarne l'approvazione ad un procedimento specifico previsto dall'art. 53 della LR 24/2017;
  - in considerazione della circostanza che la rotatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale interessa sia il Comune di Fontevivo, sia il Comune di Noceto, si sarebbe ricorso all'avvio di cui all'art. 53 della LR 24/2017, con dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e con contestuale presa d'atto dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, e relativi alle aree oggetto di intervento poste nel tratto della via Emilia di competenza del Comune di Fontevivo, ed a quelle poste nel tratto della via Emilia/strada Cento Lance di competenza del Comune di Noceto;

**PRESO ATTO** che in data 19/12/2023, agli atti prot.n. 15582 del 20/12/2023, sono pervenute da parte del soggetto proponente, osservazioni alla Determinazione n. 629 del 13/12/2023 **AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO T1 - CONFERENZA DEI SERVIZI IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA - DETERMINAZIONE FINALE ADOTTATA ALL'ESITO DEI LAVORI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 TER C.7 DELLA LEGGE N. 241/1990**, nelle quali è indicato *"si notifica un errore materiale in quanto indicato nella scheda di POC dove si indica la potenzialità edificatoria massima del sub-ambito pari a 6.000 mq. La potenzialità massima dell'ambito è data dall'applicazione dell'indice 0,3 alla ST totale (40.297,00 mq) per un totale di 12.089,10 mq; come indicato nell'elaborato "E03 Scheda*





## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

*dati". La volontà del soggetto attuatore è quella di garantire la possibilità di realizzare la massima capacità edificatoria, 12.089,10 mq, ma di attuare con il progetto presentato solamente 6.000,00 mq a fronte della cessione/monetizzazione di 6.000,00 mq di standard. Nel caso in futuro si volessero realizzare ampliamenti o ulteriori edificazioni, dovranno essere ceduti/monetizzati gli standard corrispondenti. Si trasmette in allegato documentazione modificata che riporta i dati quantitativi richiesti", comprensive di elaborati in sostituzione:*

- E01b\_POC\_Norme Tecniche
- E03\_Scheda dati
- E27\_Norme urbanistiche ed edilizie;

**RITENUTO** opportuno indire e convocare una seduta di Conferenza dei servizi decisoria da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona relativamente alla valutazione delle osservazioni pervenute;

### **DATO ATTO**

- che in data 21/12/2023 si è svolta la seduta suddetta in modalità di videoconferenza, senza registrazione con trascrittura su supporto cartaceo e successivamente riportata in digitale;
- del verbale del 21/12/2023 della seduta, trasmesso, in data 22/12/2023, agli atti prot.n. 15797, qui integralmente richiamato, nel quale vengono confermati dagli Enti presenti alla seduta i pareri e le prescrizioni già espressi nella determinazione n. 629 del 13/02/2023;

**RICHIAMATA**, in forma integrale, la determinazione del Responsabile del Settore IV – Gestione sviluppo del territorio n. 666 del 22/12/2023, avente ad oggetto "AMBITO DI TRASFORMAZIONE DENOMINATO T1 - CONFERENZA DEI SERVIZI IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA - DETERMINAZIONE FINALE ADOTTATA ALL'ESITO DEI LAVORI DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 TER C.7 DELLA LEGGE N. 241/1990 E SUCCESSIVAMENTE ALLE OSSERVAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE", ritualmente pubblicata all'albo pretorio nella medesima data di adozione e contestualmente trasmessa al soggetto proponente in data 22/12/2023 con prot. 15815, che, per ragioni di economicità degli atti, viene materialmente allegata alla presente, sotto la lettera "B";

**APPURATO**, in particolare, che con il provvedimento de quo:

- si richiamava integralmente la Determinazione finale n. 629 del 13/12/2023 adottata all'esito dei lavori della conferenza di servizi decisoria ex art. 14 ter c.7 della legge n. 241/1990" comprensiva di tutti i documenti, parte sostanziale del presente atto seppur non materialmente allegati;
- si prendeva atto che in data 19/12/2023, agli atti prot.n. 15582 del 20/12/2023, sono pervenute da parte del soggetto proponente, osservazioni alla Determinazione n. 629 del 13/12/2023;
- si dava atto che, con nota del 20/12/2023, prot.n. 15641, si indiceva e convocava per il 21/12/2023, alle ore 14:15, una seduta della Conferenza dei Servizi concertativa con gli Enti coinvolti al fine di valutare le osservazioni succitate, provvedendo, contestualmente, alla trasmissione delle stesse;



# COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

- si dava atto che in data 21/12/2023 si è svolta la seduta suddetta in modalità di videoconferenza, senza registrazione con trascrittura su supporto cartaceo e successivamente riportata in digitale;
- si dava atto del verbale del 21/12/2023 della seduta, trasmesso, in data 22/12/2023, agli atti prot.n. 15797, allegato alla stessa quale parte integrante e sostanziale, nel quale vengono confermati dagli Enti presenti alla seduta i pareri e le prescrizioni già espressi nella determinazione n. 629 del 13/02/2023;
- si rilevava che successivamente alla Determinazione n. 629 del 13/12/2023 è pervenuto il parere idraulico di competenza del Consorzio Bonifica Parmense, agli atti prot.n. 15387 del 15/12/2023, allegato alla stessa quale parte integrante e sostanziale;
- si rilevava che per mero errore materiale non è stato indicato nella tabella riepilogativa il parere del Comune di Noceto, partecipante alle 3 sedute svolte e che ha espresso parere favorevole condizionato così come indicato nel verbale della II seduta agli atti prot. 15159 del 13/12/2023;
- si adottava la determinazione conclusiva con proposta di esito positivo condizionato, sulla scorta delle posizioni concordemente espresse dai rappresentanti degli Enti coinvolti nell'ambito della seduta conclusiva dei lavori della Cds del 12/12/2023 e della successiva seduta del 21/12/2023, da parte del Responsabile del Procedimento:
  - o all'approvazione del Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017 per i Comuni di Noceto/Fontevivo per la realizzazione della rotatoria e del tratto di strada di collegamento nord/sud;
  - o alle garanzie fidejussorie a copertura delle opere di urbanizzazione, tra cui anche la rotatoria, comprensive dei costi della progettazione e degli espropri. La garanzia della rotatoria potrà essere resa anche in adeguamento, in funzione del progetto esecutivo;
  - o alla sottoscrizione della convenzione art. 4 della LR 24/2017;
  - o agli adeguamenti degli elaborati del PUA da demandare al PdC delle opere di urbanizzazione relativamente agli elementi di dettaglio, nonché per quelli prodromici alla conclusione del procedimento e funzionali all'attività pianificatoria;
  - o alla stipula della convenzione con ANAS;
  - o alle prescrizioni emerse nel corso dei lavori della CdS dagli Enti coinvolti;

**RICHIAMATI** integralmente i pareri motivati espressi durante i lavori della CdS, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto allegati alla presente, sotto la lettera "D" e di seguito riassunti:

<b>DITTA ENTI/SERVIZI</b>	<b>E</b>	<b>DATA PRESENTAZION E</b>	<b>PROTOCOLLO GENERALE N.</b>	<b>ESITO</b>
STPC-Parma		15/03/2022	3203 del 16/03/2022	parere di competenza
IRETI S.p.A.		21/03/2022	3479 del 21/03/2022	parere favorevole di fattibilità con



1  
U



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
*PROVINCIA DI PARMA*

			prescrizioni (validità 12 mesi)
SNAM	23/03/2022	3575 23/03/2022	del parere di non competenza
Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Parma	23/03/2022	3593 24/03/2022	del nulla osta con prescrizioni
Aeronautica Militare - Comando 1 <sup>a</sup> Regione Aerea	07/04/2022	4310 07/04/2022	del parere di non competenza
AIPO	15/09/2022	11368 15/09/2022	del parere di non competenza
EMILIAMBIENTE	03/01/2023	94 e 96 03/01/2023	del parere di non competenza
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza	07/04/2023	4031 07/04/2023	del parere favorevole con prescrizioni
	13/12/2023	15123 13/12/2023	del parere favorevole con prescrizioni
ANAS S.p.A.	12/06/2023	6752 12/06/2023	del parere preliminare negativo
	13/12/2023	15162 13/12/2023	del Non si ravvisano elementi sostativi demandano a sottoscrizione di apposito atto convenzionale
ARPAE	12/12/2023	15159 13/12/2023	del parere favorevole con prescrizioni e condizionato – vedasi verbale III seduta e seduta del 21/12/2023
AUSL	05/12/2023	14773 06/12/2023	del parere favorevole con prescrizioni - vedasi anche verbale della I seduta
	12/12/2023	15159 13/12/2023	del parere favorevole condizionato – vedasi verbale III seduta e seduta del 21/12/2023



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

SMTP S.p.A.	27/09/2023	12141 11/10/2023	del	parere favorevole con prescrizioni – verbale della I seduta
Comune di Fontevivo (C.Q.A.P.)	25/07/2023			parere favorevole con prescrizioni – inserito nell'Autorizzazione paesaggistica
Comune di Fontevivo (Autorizzazione paesaggistica)	13/12/2023	15156 13/12/2023	del	autorizzazione con prescrizioni
Comune di Fontevivo	12/12/2023	15159 13/12/2023	del	parere favorevole condizionato – Vedasi verbale III seduta e seduta del 21/12/2023
Comune di Noceto	12/12/2023	15159 13/12/2023	del	parere favorevole condizionato – Vedasi verbale III seduta e seduta del 21/12/2023
Consorzio della Bonifica Parmense	15/12/2023	15387 del 15/12/2023		parere favorevole - necessario versamento degli oneri d'istruttoria – vedasi verbale II seduta, prot. 15158 del 13/12/2023 e seduta del 21/12/2023

**DATO ATTO**

- che il parere di IRETI S.p.A. è stato emesso in data 21/03/2022 e ha espressamente indicato che ha validità 12 mesi;
- che IRETI S.p.A. è stata convocata alle sedute della CdS, la cui prima seduta è stata convocata in data 14/09/2023 con comunicazione inviata in data 28/08/2023 agli atti prot. 10161;
- che IRETI S.p.A. non ha partecipato alle sedute della CdS e pertanto si considera quanto indicato ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90 c. 7;

**PRESO ATTO** che il Soggetto Attuatore in data 22/12/2023, 27/12/2023 e 28/12/2023 ha trasmesso la documentazione relativa al perfezionamento degli elaborati;

**RICHIAMATO** il Decreto del Presidente della Provincia di Parma del 27/12/2023 n. 274, con il quale con il quale è stato formulato "parere motivato favorevole sul PUA di iniziativa privata e del Comune di Fontevivo, in variante al POC adottata con Del. Di C.C. n.61 del 28.12.2021, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni di carattere tecnico riportate al precedente **CONSIDERATO**;" parte integrante e sostanziale del presente atto sotto la lettera "D";



U7



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

**DATO ATTO** che nel succitato Decreto è evidenziata la necessità di precisazioni da parte del Comune di carattere urbanistico e che le stesse sono sintetizzate e riscontrate nella seguente tabella:

Osservazioni presenti nel decreto del Presidente della Provincia	Precisazioni del Comune di Fontevivo
<i>per il PUA in oggetto è prevista l'attuazione in un periodo di 10 anni. A tal riguardo si rileva tuttavia, 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";</i>	Relativamente all'osservazione si rimanda alla convenzione;
<i>in considerazione del fatto che l'ambito risulta inserito in un'area di ricarica della falda, zona di protezione di tipo B, si richiede di adeguare il progetto alle proscrizioni previste all'art. 23 delle Norma di attuazione del PTCP con particolare riguardo alla permeabilità dei suoli;</i>	si rimanda alla scheda Norma di POC
<i>che relativamente al parcheggio pubblico posto a sud del comparto, viene indicata l'area di manovra tra le superfici da destinare a dotazioni territoriali, ma questa coincide con la strada pertanto, risulta opportuno chiarire la natura di quest'area;</i>	Si rimanda agli elaborati grafici presentati a precisazione;
<ul style="list-style-type: none"><li><i>relativamente alla realizzazione della rotonda, demandata al procedimento di cui all'art.53 della LR 24/2017, si ritiene necessario meglio chiarire la struttura dei finanziamenti, evidenziando come la rotonda risulta essere un elemento di mitigazione rispetto alla componente "viabilità" analizzata nella stessa ValSAT del PUA;</i></li></ul>	si rimanda alla convenzione



## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>si ritiene opportuno meglio chiarire, in ragione dei disposti di cui alla LR 24/2017 e il termine del periodo transitorio di cui alla stessa normativa regionale, il previsto possibile utilizzo della capacità edificatoria potenziale non espressa e comunque prevista da PSC;</i></li><li>• <i>risulta necessario un riallineamento degli schemi di convenzioni con gli esiti della conclusione dei lavori della Cds decisoria;</i></li></ul> |  |
|---|--|

**APPURATO** che l'organo con competenza decisionale in merito al procedimento urbanistico in corso è il Consiglio Comunale, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 34 e 35 della L.R. 20/2000, e 42, comma 2, lett.b, del d.lgs. 18 agosto 2000, n.267;

### RITENUTO

- di dover, sulla scorta della documentazione esaminata, dell'apparato motivazionale contenuto nella determinazioni del Responsabile del Settore IV – Gestione sviluppo del territorio, n. 629 del 13/12/2023 e n. 666 del 22/12/2023 e nel Decreto del Presidente della Provincia di Parma n. 274/2023, nei pareri espressi dagli Enti coinvolti nella CdS, della normativa applicabile all'insediamento progettato, concludere formalmente l'iter attuativo dell'ambito di trasformazione denominato T1, avviato per effetto della delibera di Consiglio Comunale del 28 dicembre 2021, n.61, con una deliberazione positiva, approvando contestualmente:

- il PUA in oggetto, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e degli artt. 22 e 35 della LR 20/2000, e la variante al POC;
- lo schema di convenzione che:
  - dovrà essere stipulata, da un Notaio scelto dal soggetto attuatore, entro il 31 dicembre 2023;
  - contiene la seguente condizione: *1. All'atto della stipulazione della presente convenzione il Soggetto attuatore documenterà, consegnando copia originale, l'avvenuta costituzione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione e indicati al precedente articolo, a favore del Comune di Fontevivo ovvero considerata la natura perentoria del termine previsto dall'art. 4 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 2017 e s.m.i. per l'approvazione dei PUA e per la sottoscrizione delle relative convenzioni al prossimo 31/12/2023 pena la perdita della capacità edificatoria dei lotti interessati, e la conseguente improrogabile necessità di rispettare il predetto termine perentorio imposto ex lege a pena di decadenza, – dovrà presentare dette garanzie entro e non oltre il 02/02/2024, convenendosi espressamente che l'efficacia e pertanto l'esecutività del Piano sono risolutivamente condizionate alla mancata presentazione delle apposite fidejussioni entro e non oltre il 02/02/2024, con la conseguenza che in caso di*







## COMUNE DI FONTEVIVO

### PROVINCIA DI PARMA

*mancata presentazione entro l'indicato termine il PUA decadrà di diritto, senza che l'attuatore possa pretendere o vantare alcunchè";*

- indica gli obblighi del soggetto attuatore in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, tra cui la rotatoria lungo la via Emilia ed i termini perentori entro i quali devono essere realizzate le opere private e pubbliche previste dallo strumento attuativo;

**DATO ATTO** che la risoluzione delle criticità viabilistiche rappresentano elementi di interesse per la collettività meritevoli di approfondimenti per i quali si è stabilito di demandarne l'approvazione ad un procedimento specifico previsto dall'art. 53 della LR 24/2017;

**ACCERTATO** che il termine previsto dall'art. 4 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 2017 e s.m.i. per l'approvazione dei PUA e per la sottoscrizione delle relative convenzioni al prossimo 31.12.2023 è perentorio, pena la perdita della capacità edificatoria dei lotti interessati, e la conseguente improrogabile necessità di rispettare il predetto termine perentorio imposto *ex lege* a pena di decadenza;

**DATO ATTO** che si è tenuta in merito la Commissione Urbanistica in data 20/12/2023;

**RICHIAMATO** inoltre l'art.56 comma 1 della Legge Regionale 30 luglio 2013 n.15, "Semplificazione della disciplina edilizia", che ha eliminato l'obbligo di pubblicazione sulla stampa dell'avviso di avvenuta approvazione, intendendolo assolto con la pubblicazione dell'avviso medesimo sul sito informatico del Comune;

#### **VISTI:**

- la LR 20/2000 e s.m. e i;
- la 37/2002 e s.m. e i;
- gli strumenti urbanistici del Comune di Fontevivo quali PSC, POC e RUE;
- la LR 24/2017 e s.m. e i;
- il D. lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale di Contabilità;

**PRESO ATTO** del disposto dell'art.78, comma 2, TUEL, secondo cui *"Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado"*;

**DATO ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D. lgs. n° 267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. n. 174 del 10/10/2012, convertito in L. n. 213 del 07/12/2012, i seguenti pareri:



## COMUNE DI FONTEVIVO

PROVINCIA DI PARMA

- favorevole, da parte del Responsabile del Settore IV Gestione e sviluppo del territorio, arch. Lara Albertini, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;
- favorevole, da parte del Responsabile del Settore Servizi finanziari e del Personale, Rag. Angela Calzolari, in ordine alla regolarità contabile, comportando il presente atto riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

**VISTA** l'insussistenza di cause di incompatibilità o situazioni di conflitto di interesse in capo al Responsabile di Settore e che non sono pervenute comunicazioni di astensione da parte del personale addetto al procedimento (ai sensi dell'art.7 del DPR 62/2013);

**UDITA** la dichiarazione di voto contrario da parte del Consigliere Luca Bussolati;

**CON VOTI** n. 8 (otto) favorevoli, n. 4 (quattro) contrari, (Zilli, Tiberti, Boselli e Bussolati), espressi in forma palese, dai n. 12 (dodici) consiglieri presenti e votanti,

### DELIBERA

**1) DI CONCLUDERE FORMALMENTE CON UNA DELIBERAZIONE POSITIVA**, per le motivazioni esposte in premessa ed ai punti precedenti, che qui si intendono integralmente richiamate, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, sulla scorta della documentazione esaminata, dell'apparato motivazionale contenuto nelle determinazioni del Responsabile del Settore IV – Gestione sviluppo del territorio, n. 629 del 13/12/2023 e n. 666 del 22/12/2023, nei pareri espressi dagli Enti coinvolti nel procedimento, e nel Decreto del Presidente della Provincia di Parma n. 274/2023, della normativa applicabile all'insediamento progettato, l'iter attuativo dell'ambito di trasformazione denominato T1, avviato per effetto della delibera di Consiglio Comunale del 28 dicembre 2021, n.61, con una deliberazione positiva, approvando contestualmente:

- a) il PUA in oggetto, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 e degli artt. 22 e 35 della LR 20/2000, e la variante al POC, la cui documentazione, parte integrante e sostanziale, non è materialmente allegata al presente atto in quanto digitalmente consistente ed è indicata nell'allegato sotto la lettera "C" al presente atto, quale elenco elaborati riepilogativo;
- o lo schema di convenzione, indicata nell'allegato sotto la lettera "E" al presente atto, che:
  - dovrà essere stipulata, da un Notaio scelto dal soggetto attuatore, entro il 31 dicembre 2023;
  - contiene la seguente condizione: 1. *All'atto della stipulazione della presente convenzione il Soggetto attuatore documenterà, consegnando copia originale, l'avvenuta costituzione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dalla presente convenzione e indicati al precedente articolo, a favore del Comune di Fontevivo ovvero considerata la natura perentoria del termine previsto dall'art. 4 della legge regionale Emilia Romagna n. 24 del 2017 e s.m.i. per l'approvazione dei PUA e per la sottoscrizione delle relative convenzioni al prossimo 31/12/2023 pena la perdita della capacità edificatoria dei lotti interessati, e la conseguente improrogabile necessità di rispettare il predetto termine perentorio imposto ex lege a pena di*



U



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

*decadenza, – dovrà presentare dette garanzie entro e non oltre il 02/02/2024, convenendosi espressamente che l'efficacia e pertanto l'esecutività del Piano sono risolutivamente condizionate alla mancata presentazione delle apposite fidejussioni entro e non oltre il 02/02/2024, con la conseguenza che in caso di mancata presentazione entro l'indicato termine il PUA decadrà di diritto, senza che l'attuatore possa pretendere o vantare alcunchè”;*

- indica gli obblighi del soggetto attuatore in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, tra cui la rotatoria lungo la via Emilia ed i termini perentori entro i quali devono essere realizzate le opere private e pubbliche;

2) **DI RILEVARE** che durante il periodo di pubblicazione è pervenuta un'osservazione in data 28/04/2022 agli atti prot. 5140 non pertinente con l'attuazione del comparto e **APPROVARE** la seguente controdeduzione:

Protocollo	Richiedente	Osservazione (sintesi)	Risposta
5140 del 28/04/2022		<i>[...] Con la presente non si vuole assolutamente contestare il progetto, anzi si vorrebbe porre l'attenzione a voi tecnici e amministrazione comunale che quest'opera può rivelarsi un'ottima occasione per riqualificare in parte l'abitato di Case Massi [...] Potreste richiedere come opera compensativa di far realizzare il collegamento stradale dell'abitato di Case Massi con il sottopasso della ferrovia [...]</i>	<p>Le opere richieste sono opere non direttamente pertinenti e all'esterno del comparto oggetto di PUA in variante di POC.</p> <p>Tali modifiche sono di tipo strategico per lo sviluppo di Case Massi e così come anche già indicato nella scheda n. 37 dell'allegato alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/09/2021 Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 c. 1 della LR 24/2017 relativamente all'attuazione delle previsioni del PSC e del POC vigenti e presa d'atto delle manifestazioni di interesse relative a proposte di modifica del territorio da inserire nella fase di formazione del nuovo strumento comunale PUG, si rinviando le decisioni in merito alla fase procedimentale di formazione del PUG.</p>



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

3) **DI DARE ATTO** che nel succitato Decreto è evidenziata la necessità di precisazioni da parte del Comune di carattere urbanistico e che le stesse sono sintetizzate e riscontrate nella seguente tabella:

Osservazioni presenti nel decreto del Presidente della Provincia	Precisazioni del Comune di Fontevivo
<i>per il PUA in oggetto è prevista l'attuazione in un periodo di 10 anni. A tal riguardo si rileva tuttavia, 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";</i>	Relativamente all'osservazione si rimanda alla convenzione;
<i>in considerazione del fatto che l'ambito risulta inserito in un'area di ricarica della falda, zona di protezione di tipo B, si richiede di adeguare il progetto alle proscrizioni previste all'art. 23 delle Norma di attuazione del PTCP con particolare riguardo alla permeabilità dei suoli;</i>	si rimanda alla scheda Norma di POC
<i>che relativamente al parcheggio pubblico posto a sud del comparto, viene indicata l'area di manovra tra le superfici da destinare a dotazioni territoriali, ma questa coincide con la strada pertanto, risulta opportuno chiarire la natura di quest'area;</i>	Si rimanda agli elaborati grafici presentati a precisazione;
<ul style="list-style-type: none"><li><i>relativamente alla realizzazione della rotonda, demandata al procedimento di cui all'art.53 della LR 24/2017, si ritiene necessario meglio chiarire la struttura dei finanziamenti, evidenziando come la rotonda risulta essere un elemento di mitigazione rispetto alla componente "viabilità" analizzata nella stessa ValSAT del PUA;</i></li></ul>	si rimanda alla convenzione





**COMUNE DI FONTEVIVO**  
**PROVINCIA DI PARMA**

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>si ritiene opportuno meglio chiarire, in ragione dei disposti di cui alla LR 24/2017 e il termine del periodo transitorio di cui alla stessa normativa regionale, il previsto possibile utilizzo della capacità edificatoria potenziale non espressa e comunque prevista da PSC;</i></li><li>• <i>risulta necessario un riallineamento degli schemi di convenzioni con gli esiti della conclusione dei lavori della Cds decisoria;</i></li></ul> |  |
|---|--|

- 4) **DI DARE ATTO** che alla presente deliberazione vengono allegati informaticamente:
- b) *Allegato A* - Determinazione del Responsabile del Settore IV – Gestione sviluppo del territorio n. 629 del 13/12/2023;
  - c) *Allegato B* - Determinazione del Responsabile del Settore IV – Gestione sviluppo del territorio n. 666 del 22/12/2023;
  - d) *Allegato C* – Elenco elaborati riepilogativo;
  - e) *Allegato D* - Pareri e le prescrizioni per l'attuazione del presente PUA in variante di POC acquisiti durante i lavori della CdS, nonché il Decreto del Presidente della Provincia agli atti prot. n.274/2023;
  - f) *Allegato E* – Schema di convenzione;
- 5) **DATO ATTO** che la risoluzione delle criticità viabilistiche rappresentano elementi di interesse per la collettività meritevoli di approfondimenti per i quali si è stabilito di demandarne l'approvazione ad un procedimento specifico previsto dall'art. 53 della LR 24/2017;
- 6) **DI DARE ATTO** che per tutto quanto non specificatamente descritto dalla presente Deliberazione si rimanda agli elaborati, nonché agli atti qui richiamati;
- 7) **DI DARE ATTO** che Considerata l'imminente scadenza del periodo transitorio fissato dalla legge regionale Emilia-Romagna n. 24 del 2017 e s.m.i. e la natura perentoria del termine, al riguardo, previsto dal relativo art. 4 per l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi presentati in variante di POC e per la sottoscrizione delle relative convenzioni al prossimo 31.12.2023 pena la perdita della capacità edificatoria dei lotti interessati, vista la conseguente improrogabile necessità di rispettare il predetto termine perentorio imposto ex lege a pena di decadenza, viene fatta espressamente salva la riserva di rimandare al momento del rilascio dei vari titoli edilizi l'apporto di correzioni e rettifiche non incidenti sulle attività di pianificazioni ma riguardanti aspetti secondari e questioni prettamente marginali.
- 8) **DI PRECISARE** che lo schema di convenzione indicato nell'elenco elaborati è stato allineato con le modifiche che si sono susseguite a seguito delle condivisioni con il soggetto attuatore;
- 9) **DI DICHIARARE** la conformità del piano approvato agli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato;
- 10) **DI DARE MANDATO** al Responsabile del IV Gestione e sviluppo del territorio ed agli uffici competenti per tutti gli adempimenti derivanti e conseguenti al presente atto, tra cui la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA in variante al POC sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web del Comune secondo il calendario definito dalla Regione Emilia Romagna;



**COMUNE DI FONTEVIVO**  
*PROVINCIA DI PARMA*

**11) DI STABILIRE** che:

- a) la stipula della convenzione urbanistica, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017, dovrà avvenire entro il termine perentorio di scadenza del II periodo transitorio così come indicato nella LR 24/2017;
- b) l'attuazione degli interventi previsti dal PUA dovrà avvenire nel rispetto dei termini e dei tempi specificati dalla convenzione urbanistica, al fine di assicurare il rispetto delle disposizioni introdotte dalla L.R. 24/2017, nonché dovrà soggiacere alle prescrizioni e condizioni esplicitate dagli Enti coinvolti nella CdS;

**12) DI AUTORIZZARE** la Responsabile del Settore IV Gestione e sviluppo del territorio alla sottoscrizione della convenzione, autorizzandola altresì ad apportare a tale atto eventuali precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie in sede di stipula, purché da ciò non derivi alterazione dei contenuti sostanziali della convenzione stessa;

**13) DI TRASMETTERE** il presente provvedimento, ad avvenuta esecutività, per opportuna conoscenza al richiedente ovvero al procuratore speciale nominato;

**14) DI PUBBLICARE** il presente provvedimento ed inserirlo nel sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi del D.Lgs. n° 33/2013 e s.m. e i.;

**15) DI PRENDERE ATTO** che gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana si intendono assolti con la pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta approvazione sul sito informatico del Comune, ai sensi dell'art. 56 della L.R. n. 15/2013;

**16) DI DARE ATTO** che sulla proposta della presente deliberazione sono stati acquisiti, con le precisazioni sopra evidenziate, i pareri prescritti dall'art. 49, 1° comma, del D. lgs.n. 267/2000 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. n. 174 del 10/10/2012, convertito in L. n. 213 del 07/12/2012.

Successivamente,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**RAVVISATA** l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione con voti n. 8 (otto) favorevoli, n. 4 (quattro) contrari, (Zilli, Tiberti, Boselli e Bussolati), espressi in forma palese, dai n. 12 (dodici) consiglieri presenti e votanti,

**DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.lgs. 267/2000 e s.m.i..

Certificazione di conformità di documento cartaceo

a documento informatico

(art. 23, comma 2-bis, d. lgs. 7 marzo 2005, n. 82)-----  
Certifico io sottoscritto, Dott. PAOLO MICHELI, Notaio in  
Fidenza del Distretto Notarile di Parma, che la presente co-  
pia, redatta su supporto cartaceo composto di numero 26  
(ventisei) pagine su numero 13 (tredici) fogli, è conforme  
all'originale, contenuto su supporto informatico e certifi-  
cata dalle signore Maria Vittoria Rusca e Valeria Rita Aver-  
sano, con firme digitali le cui validità sono state da me  
accertate mediante l'applicazione eSign del Consiglio Nazio-  
nale del Notariato, ove risultano le vigenze (dal 22 aprile  
2022 al 21 aprile 2025 per la signora Maria Vittoria Rusca e  
dal giorno 8 marzo 2022 al giorno 8 marzo 2025 per la  
signora Veleria Rita Aversano) dei certificati di dette  
firme digitali, rilasciati da "ArubaPEC S.p.A. NG CA 3", per  
la signora Maria Vittoria Rusca, e da "InfoCamere Qualified  
Electronic Signature CA", per la signora Veleria Rita  
Aversano.-----  
Parma, lì 29 dicembre 2023.-----

----- Dott. Not. Paolo Micheli -----



Handwritten signature of Paolo Micheli.

# **GARANZIE**

allegato N. 12502/7709

(art.16 comma 5)

<b>COSTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI CUI ALL'ART. 3</b> (quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A. ovvero anche tramite prezziario regionale, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti. L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Fontevivo a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase di perfezionamento e rilascio del titolo edilizio ovvero in fase esecutiva)	
Opere d'urbanizzazione	€ totale 490.249,82 (Quattrocentonovantadue milacentotrentanove,82) di cui <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lavori € 412.095,84</li> <li>• Oneri per la sicurezza € 12.362,88</li> <li>• Imprevisti € 21.222,94</li> <li>• Iva di legge € 44.568,16</li> </ul>
Incarichi delle figure professionali coinvolte per tutte le fasi della progettazione, realizzazione ed il collaudo delle opere	€ totale 63.345,89 (Sessantatremilatrecentotrentacinque,89) di cui <ul style="list-style-type: none"> <li>• Per CPS, CSE, Progettazione, D.L. e collaudo € 49.926,62</li> <li>• per oneri previdenziali € 1.997,06</li> <li>• iva di legge € 11.423,21</li> </ul>
Indagini archeologiche, ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree nonché tutte le spese derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli che si rendessero necessarie nelle fasi di scavo	€ totale 6.344,00 (Seimilatrecentotrentaquattro,00) di cui <ul style="list-style-type: none"> <li>• per incarico - € 5.000,00</li> <li>• per oneri previdenziali - € 200,00</li> </ul> iva di legge - € 1.144,00
Frazionamento e atto notarile di cessione, nonché per la registrazione/trascrizione dello stesso (e comunque tutte le spese occorrenti, nessuna esclusa)	€ totale 7.905,00 (Settemilanovecentocinque,00) di cui <ul style="list-style-type: none"> <li>• per incarico esproprio e frazionamenti € 5.000,00</li> <li>• per oneri previdenziali € 250,00</li> <li>• iva di legge € 1.155,00</li> <li>• per registrazione/trascrizione dello stesso (e comunque tutte le spese occorrenti, nessuna esclusa € 1.500,00</li> </ul>
<b>TOTALE</b>	<b>Euro 567.845,71</b>