

Repertorio n.

Raccolta n.

SCHEMA

ACCORDO OPERATIVO

tra il Comune di Rivergaro, la Società Cnosso S.r.l. e la Società Real Estate Strategie Immobiliari S.r.l., per l'attuazione dell'accordo operativo relativo all'ambito APC 4.2 di PSC, Manifestazione di interesse n. 1, Prot. 5265 del 12 maggio 2020, in Rivergaro Collina

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré, il giorno del mese di 2023

In, Via n.

Dinanzi a me, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di,

sono presenti i signori:

TAMENGO Stefano nato a Roma il 26 novembre 1960, domiciliato per la carica a Rivergaro (PC) Via San Rocco n. 24, codice fiscale TMN SFN 60S26 H501Y, il quale dichiara di intervenire alla presente scrittura esclusivamente nella sua qualità di Responsabile del Servizio "Servizi Tecnici" tale nominato in forza di Decreto Sindacale Prot. n. 18315 del 30 dicembre 2022, ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000 e come tale, per conto ed in rappresentanza del:

- **"COMUNE DI RIVERGARO"** con sede a Rivergaro (PC), Via San Rocco n. 24, codice fiscale e partita IVA n. 00271960338, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. in data esecutiva ai sensi di legge e giusta Determinazione n. del Registro Generale - Provvedimento interno n.

CALLATRONI Lauretta, nata a Castel San Giovanni il 17 luglio 1970, domiciliata per la carica a Milano, Piazza Cavour n. 3, codice fiscale CLL LTT 70L57 C261Q, la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua esclusiva qualità di Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della società:

- **"CNOSSO S.R.L."**, con sede in Milano, Piazza Cavour n. 3, capitale sociale euro 10.000 (diecimila) interamente versato e posseduto da unico socio, codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi 12572810963, REA MI-2670035

munita degli opportuni poteri a quanto infra in forza dello statuto sociale vigente;

ROSSETTI Giorgio, nato a Piacenza (PC) il 26 marzo 1948, domiciliato a Piacenza, Via Ferdinando di Borbone n. 124, codice fiscale RSS GRG 48C26 G535C, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente nella sua qualità di amministratore unico e, come tale, legale rappresentante della società:

--- **"REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI Società a responsabilità limitata"**, enunciabile anche "REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.r.l." o "RE STRATEGIE IMMOBILIARI S.r.l." con sede legale in Milano, piazza Cavour n. 3, capitale sociale euro 2.466.000 (duemilioniquattrocentosessantaseimila) interamente versato e posseduto da unico socio, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza, Lodi: 00264840034, REA MI-

2617567,

munito degli opportuni poteri a quanto infra in forza dello statuto sociale vigente.

Detti componenti, della cui identità personale, qualità e poteri io notaio sono certo:

PREMESSO CHE

Si richiamano integralmente i seguenti atti:

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 35 del 21 aprile 2021 con la quale il Consiglio Comunale ha provveduto a decidere in merito alle manifestazioni di interesse presentate dai privati per l'immediata attuabilità di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante proposte di accordi operativi, ai sensi degli art.4 e 38 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 accogliendo la manifestazione d'interesse espressa dalla società L'Azzurra s.r.l.
- la deliberazione della Giunta comunale n. 157 del 23/12/2022 con la quale l'Amministrazione comunale, nel confermare la conformità della proposta di Accordo Operativo presentato, confermava altresì, oltre la volontà di non prendere in carico il laghetto di proprietà dei soggetti proponenti, le prescrizioni contenute nel parere di conformità espresso dal Responsabile del Servizio Urbanistico e Ambiente in data 14/12/2022 prot.n. 17534 e successiva integrazione in data 20/12/2022 prot.n. 17800 e le osservazioni e prescrizioni espresse dalla Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 22/12/2022;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. del del con la quale, a seguito del parere espresso e motivato da parte del Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV nell'ultima seduta del 22/12/2023, è stata approvata la proposta di accordo operativo autorizzato in capo alla società Cnosso S.r.l. nel frattempo subentrata alla società (già L'Azzurra S.r.l. come da comunicazione della stessa agli atti in data 28/11/2023 prot.n. 17038) del che ha autorizzato la stipula del presente Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.

Si dà atto del rispetto del termine per la stipula del presente Accordo di cui all'art. 38 comma 13 della LR 24/2017 e dichiarandosi favorevoli al perfezionamento dell'Accordo Operativo con il seguente contenuto vincolante tra le parti

CIO' PREMESSO

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse

Le premesse si intendono integralmente riportate.

Articolo 2 - Natura e finalità dell'Accordo Operativo

Il presente accordo, firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi.

Il presente Accordo Operativo ha ad oggetto la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo denominato "RIVERGARO-COLLINA APC4.2" nell'ambito APC4.2 a destinazione TURISTICO-RICETTIVA-RESIDENZIALE, riferimenti catastali Comune di Rivergaro Foglio, 23 mappali 782, 778, 777, 789, 790, 776, 792, 775, 774, 771, 770, 772, 769, 881, 882, 893

Superficie territoriale totale 35.912,00 (trentacinquemilanovecentododici

virgola zero zero) di cui

6.300 (seimilatrecento) mq a destinazione ricettiva - turistica

29.612 (ventinovemilaseicentododici) mq a destinazione residenziale

Indici (indice perequativo da scheda PSC)

0,15 (zero virgola quindici) mq/mq per area a destinazione ricettiva - turistica

0,08 (zero virgola zero otto) mq/mq per area a destinazione residenziale

Superficie massima realizzabile

945 (novecentoquarantacinque) mq per area a destinazione ricettiva - turistica

2.369 (duemilatrecentosessantannove) mq per area a destinazione residenziale

Superficie totale lotti

3.250 (tremiladuecentocinquanta) mq per area a destinazione ricettiva - turistica

19.070 (diciannovemilasettanta) mq per area a destinazione residenziale

Dotazioni territoriali complessive 13.592 (tredicimilacinquecentonovantadue) mq circa 37% (trentasette per cento) ST

Relativamente alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e alle dotazioni territoriali ed ecologiche e ambientali, nonché alle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni, l'accordo prevede in particolare quanto segue:

Realizzazione e cessione di aree e di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti interne al comparto quali: strade, parcheggi, verde pubblico, fognature e servizi di rete.

Realizzazione della pista ciclabile esterna al comparto su area di proprietà della Provincia di Piacenza (Foglio 23, Mappali 369-334-336-332) e di area di proprietà della Real Estate Strategie Immobiliari S.r.l. in disponibilità (Foglio 23, Mappali 613-614) - allegata autorizzazione.

Cessione di aree per dotazioni pubbliche interne al comparto per mq. 13.592 (tredicimilacinquecentonovantadue)

Articolo 3 - Impegni assunti dalle Parti

Articolo 3.1 - Impegni del Comune

Alla sottoscrizione del presente Accordo Operativo e contestualmente sottoscrivere, congiuntamente al soggetto attuatore, la Convenzione urbanistica **attuativa di cui allo schema allegato**, entro il 31 dicembre 2023 (termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017).

Articolo 3.2 - Impegni del Soggetto Attuatore/Società

Alla sottoscrizione del presente Accordo Operativo e contestualmente sottoscrivere la Convenzione urbanistica **attuativa** entro 31 dicembre 2023 **sottoscrivere la Convenzione urbanistica attuativa secondo lo schema allegato**, previa consegna al Comune, **all'atto della sottoscrizione**, delle fidejussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione.

Al fine di garantire la sostenibilità economica dell'intervento, il soggetto attuatore/Società, Cnosso srl e Real Estate Strategie Immobiliari srl, con la firma dell'Accordo, partecipa in solido agli impegni in essa contenuti.

A richiedere, entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, **richiedere il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, indicate schematicamente al precedente articolo 2 ed esaustivamente descritte**

nell'~~allegato~~ Progetto Urbanistico, previa conformazione in fase attuativa/esecutiva contestualmente al rilascio dei titoli edilizi alle prescrizioni dettate dal Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV nella seduta del 22/12/2023 di cui all'art... della Convenzione Urbanistica Ad assolvere alle ulteriori condizioni e prescrizioni di cui all'art. della Convenzione Urbanistica adeguando, dove necessario e conseguente il recepimento di dette condizioni e prescrizioni, gli elaborati agli atti del Comune di Rivergaro, ed in particolare:

in particolare negli elaborati, con precisazione che i suddetti elaborati e documenti trovansi conservati presso il Comune di Rivergaro:

- A - SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO (aggiornato come da condizioni contenute nel parere del CUAV)
- B - PROGETTO URBANO
- 01. RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 02. SCHEMA DI CONVENZIONE (aggiornato come da condizioni contenute nel parere del CUAV)
- 03. CRONOPROGRAMMA (aggiornata come da condizioni contenute nel parere del CUAV)
- 04. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 04.a AREA D'INTERVENTO SU BASE PSC
- 04.b SCHEDA E TAVOLA DEI VINCOLI
- 05. NORME TECNICHE ATTUATIVE
- 06. TITOLO DI PROPRIETÀ
- 07. RILIEVO AREA D'INTERVENTO E PIANO QUOTATO
- 08. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 09. SCHEMA PLANIVOLUMETRICO DELL'INTERVENTO
- 09.a PROGETTO SU BASE CATASTALE
- 10. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DIMOSTRAZIONE DELLA RAZIONALITÀ URBANISTICA - MASTERPLAN
- 11. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON NUMERAZIONE DEI LOTTI E ATTRIBUZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE EDIFICABILI
- 12. PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE
- 13. SCHEMI TIPOLOGICI - SEZIONI E PROFILI
- 13.a SCHEMI TIPOLOGICI - SEZIONI E PROFILI
- 14. PLANIMETRIA DETTAGLIO OPERE PUBBLICHE - PROFILI STRADALI
- 14.a PROGETTO PISTA CICLABILE EXTRA COMPARTO
- 15. PROGETTO ACQUEDOTTO
- 16. PROGETTO RETE DI SCARICO ACQUE REFLUE
- 17. PROGETTO RETE DI SCARICO ACQUE METEORICHE
- 18. PROGETTO FOGNATURE - PARTICOLARI
- 19. PROGETTO RETE ELETTRICA
- 20. PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 20.a RELAZIONE TECNICA
- 20.b CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- 21. PROGETTO RETE TELEFONICA/FIBRA OTTICA
- 21.a PROGETTO RETE GAS
- 22. COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 23. RELAZIONE GEOLOGICA / GEOTECNICA / GEOFISICA ED AMBIENTALE
- 24. RELAZIONE IDRAULICA
- 24.a ANALISI IDRAULICA BACINI ESISTENTI E INTEGRAZIONE REL. B.24

- 24.b INVASO A E INVASO B - PLANIMETRIA E SEZIONI
- 24.c INVASO A E SEZIONE X-X' - IMMISIONE IN LAGHETTO DA CANALE SCOLMATORE
- 24.d INVASO A E INVASO B - PIANO DI MANUTENZIONE
- 24.e INDICAZIONI SCHEMA TIPO POZZETTO SCOLMATORE
- 25. VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA ACUSTICO
- 26. PROGETTO VERDE PUBBLICO
- 26.a PROGETTO IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO
- 27. PROGETTO SISTEMAZIONE SPONDE LAGO EXTRA COMPARTO
- 28. QUADRO TECNICO ECONOMICO

C - RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

D - VALSAT

- 01. DOCUMENTO DI VALSAT
- 02. SINTESI NON TECNICA

E - PAESAGGISTICA

- 01. RELAZIONE PAESAGGISTICA
 - 01.1 RILIEVO AREA D'INTERVENTO
 - 01.2 PLANIMETRIA DI PROGETTO
- 02. SEZIONI AMBIENTALI STATO DI FATTO
- 03. SEZIONI AMBIENTALI STATO DI PROGETTO
- 04. INSERIMENTO DEL PROGETTO NEL CONTESTO AMBIENTALE
- 05. PROGETTO AREA LAGO EXTRA COMPARTO
- 06. PROGETTO PISTA CICLO-PEDONALE EXTRA COMPARTO
- 07. PLANIMETRIA E RILIEVO FOTOGRAFICO PISTA CICLO-PEDONALE ESISTENTE

F - RELAZIONE ARCHEOLOGICA

G - RELAZIONE DESCRITTIVA DELLE CARATTERISTICHE DELLA VEGETAZIONE ARBOREO ARBUSTIVA PRESENTE SULL'AREA DI INTERVENTO

ALLEGATI

- ASSEVERAZIONE PROGETTISTA DI CONGRUITA' ALLE NORMATIVE
- ASSEVERAZIONE PROGETTISTA DEL COMPUTO METRICO
- AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA CNOSSO S.R.L.
- AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.R.L.
- CERTIFICAZIONE ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI CNOSSO S.R.L.
- BILANCIO ABBREVIATO D'ESERCIZIO REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.R.L.
- CERTIFICAZIONE ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO DITTA REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.R.L.
- DICHIARAZIONE SULLA DISPONIBILITA' FINANZIARIA DITTA PROPRIETARIA
- RICEVUTA VERSAMENTO DIRITTI DI SEGRETERIA
- AUTORIZZAZIONE REAL ESTATE STRATEGIE IMMOBILIARI S.r.l. PER PISTA CICLO-PEDONALE EXTRA COMPARTO
- RICEVUTA INVIO RICHIESTA CONCESSIONE PROVINCIA PER PISTA CICLO-PEDONALE EXTRA COMPARTO
- MODULO RICHIESTA PRESTAZIONI ARPAE (EMISSIONI RUMOROSE)

Entro cinque anni dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, a pena di decadenza, richiedere i titoli abilitativi e realizzare gli interventi privati indicati al precedente articolo 2.

Per quanto concerne il cronoprogramma dettagliato degli interventi pubblici si fa riferimento al documento allegato allo schema di convenzione urbanistica, **aggiornato secondo le condizioni espresse dal Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUA.V.**

Articolo 4 - Approfondimenti progettuali

Sulla base del parere motivato **Favorevole** espresso dalla Amministrazione Provinciale di Piacenza allegato al parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAUV del 22/12/2023 relativamente alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) ai sensi dell'art. 15, D.Lgs. 152/2006 e succ. mod. ed int., così come disposto dall'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017 e succ. mod. ed int., risulta necessario:

- garantire il rispetto delle prescrizioni contenute nel documento di ValSAT e delle azioni di mitigazione definite in riferimento alle specifiche previsioni;
- rispettare le prescrizioni presenti all'interno dei pareri formulati dai soggetti con competenze in materia ambientale coinvolti nel processo di valutazione ambientale dell'Accordo operativo;

Richiamando inoltre il parere espresso dalla Soprintendenza in merito al profilo paesaggistico delle opere oggetto di Accordo operativo, occorre che il progetto sia adeguato attraverso il recepimento delle seguenti prescrizioni:

- le piste ciclabili dovranno essere in materiale drenante e con cromie nei colori delle terre;
- si escludono interventi nell'area boscata, eventuali percorsi ciclopedonali dovranno non alterare il sottofondo, se necessari interventi in prossimità del lago e ricadenti nell'area boscata, questi dovranno realizzarsi con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Ogni intervento in progetto ricadente negli areali di tutela paesaggistica dovrà necessariamente acquisire l'autorizzazione paesaggistica.
- In merito agli aspetti di tutela archeologica, è necessario che il rilascio del Permesso di costruire sia condizionato all'acquisizione del parere definitivo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Parma e Piacenza.

La necessità di svolgere approfondimenti nella fase di definizione degli interventi e conseguentemente di adeguarvi i progetti, non comporta una variante del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto.

Articolo 5 - Efficacia degli impegni - Effetti dell'Accordo

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

Articolo 6 - Decadenza dall'Accordo - Effetti della mancata realizzazione degli interventi - Clausola risolutiva antimafia

Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all'art. 3.2 conseguirà la decadenza del presente Accordo e della relativa convenzione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore

edilizio, il Comune ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n. del l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.lgs. n. 159/2011 con riferimento al/i Soggetto/i che ha/hanno proposto la stipula del presente Accordo Operativo. In caso di informazione antimafia interdittiva, acquisita nell'arco temporale di durata del presente Accordo, il Comune procede alla risoluzione dello stesso e della relativa Convenzione urbanistica nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.

Articolo 7 - Vigilanza

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

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

Al fine di garantire verifiche periodiche sull'esecuzione dell'Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell'anno solare.

Articolo 9 - Durata dell'Accordo

Il presente Accordo Operativo ha durata pari all'adempimento degli impegni assunti dal Soggetto Attuatore/Società Cnosso S.r.l. (già L'Azzurra S.r.l.) e Real Estate Strategie Immobiliari S.r.l. che sarà/saranno sciolta/e dalle sue/loro obbligazioni in esito all'adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dalla/e convenzione/i.

Articolo 10 - Spese varie e finali

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore Società Cnosso S.r.l. (già L'Azzurra S.r.l..).

Allegati:

Allegato 1: Progetto urbano

Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa

Allegato 3: Relazione economico-finanziaria

Allegato 4: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica

