

CONVENZIONE

ai sensi dell'art. 3.2.63 del R.U.E. previgente

relativo al **Progetto Unitario del Centro Sportivo sito in Parma via Ghirarduzzi n. 2** intestato alla "Immobiliare **PRO PARMA Spa**" inerente l'area classificata dal RUE come "Zona per attrezzature sportive e ricreative".

Il giorno _____ del mese _____ dell'anno _____ in Parma

Tra

il signor CAVARRETTA GAETANO nato a _____ il _____, C.Fiscale _____, residente in _____ via _____, in qualità di legale rappresentante della ditta _____, con sede legale in _____ via _____, Partita Iva _____, nonché di firmataria in forza di procura speciale (di seguito denominato "attuatore");

e

il sig _____, nato a _____, il _____, domiciliato per la Carica a _____, il quale interviene nella sua qualità di _____ del Comune di Parma, Codice fiscale 00162210348, in conformità agli artt. 107 e 109 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e legittimata in forza della nomina del Sindaco, repertorio n. _____;

avanti a me dott. _____, notaio in Parma, iscritto al Collegio _____,

si conviene e stipula quanto segue.

Premesso che:

1. in data 15/07/2021, la ditta Immobiliare Pro Parma s.p.a., nella persona del legale rappresentante sig. Gaetano Cavarretta, ha presentato presso il Comune di Parma – Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia Privata, Permesso di Costruire (PdC) n. 2484/2021, avente per oggetto opere in sanatoria relative all'edificio esistente adibito a spogliatoi e palestra e opere di ampliamento del medesimo edificio ubicato all'interno di centro sportivo esistente, il tutto relativamente al fabbricato sito in Parma via Ghirarduzzi n.2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 3, fg. 38 particella 25;
2. il fabbricato di cui al precedente punto 1) è individuato nella Tav. 22-I-C della cartografia di RUE previgente e ricade nella zona urbanistica destinata ad attrezzature sportive e ricreative, disciplinata dall'art. 3.2.63 del RUE previgente e dall'art. 2.3.16 quanto agli usi Una (impianti per la pratica dello sport non destinati allo spettacolo);

3. nell'area destinata a "Zona per attrezzature sportive e ricreative" di Via Ghirarduzzi 2 risultano già da tempo insediate le originarie attrezzature sportive (campi da tennis, piscina e palestra), i relativi servizi (Club House, Reception e locale tecnico, spogliatoi, tettoia) e gli spazi di accesso e parcheggio ma non risulta sottoscritto alcun atto convenzionale né assentita alcuna progettazione unitaria in quanto la disciplina urbanistica allora vigente non lo prevedeva;
4. attraverso recenti Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) ordinarie e in sanatoria sono stati realizzati e legittimati 9 campi da Padel mentre ulteriori 3 saranno realizzati attraverso la trasformazione degli attuali campi da beach volley, ed anche per essi, non essendosi determinata alcuna nuova costruzione comportante SLU, non è stato formalizzato alcun atto di assenso preventivo e perfezionato alcun atto convenzionale;
5. al fine di "fotografare" uno stato di partenza da assumere per eventuali e future trasformazioni, sia in termini di consistenza degli immobili sia di tipologia e consistenza delle attrezzature, risulta opportuno rappresentare l'assetto generale dell'impianto (Tav. PA.PA.07/2) affinché si configuri quale progetto unitario dell'area, procedendo contestualmente alla definizione dei contenuti della convenzione atta a disciplinare le modalità dell'intervento e le forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature;
6. con la realizzazione e l'ampliamento degli spogliatoi esistenti è finalizzata ad una migliore fruizione di spogliatoi e servizi a fronte dell'avvenuta implementazione dei campi per le attività sportive;
7. la ditta Immobiliare Pro Parma s.p.a., intende svolgere presso la struttura oggetto del Permesso di Costruire (PdC) n. 2484/2021 l'attività di spogliatoi, palestra, infermeria e servizi funzionali alle attrezzature e attività sportive del centro sportivo esistente, consistenti complessivamente in n. 12 campi da padel, 4 campi da tennis, piscina, come illustrato nelle tavole allegate all'istanza di PdC;
8. la ditta Immobiliare Pro Parma s.p.a. è l'attuale utilizzatrice/proprietaria del fabbricato in forza di _____;
9. in forza del disposto dell' art. 3.2.63 del R.U.E. vigente, l'attuazione dell'intervento è subordinata all'autorizzazione della Giunta Comunale nonché alla stipula di un'apposita convenzione;
10. con delibera di Giunta Comunale n. _____, del _____, è stato esplicitato assenso alla realizzazione dell'intervento intestato a IMMOBILIARE PRO PARMA SPA in Via Ernesto Ghirarduzzi n. 2 definendone i parametri urbanistico edilizi ed approvando contestualmente lo schema di convenzione ai sensi dell'art. 3.2.63 del RUE previgente;

Visti:

- la legge regionale 30.07.2013 n. 15 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune di Parma;
- il previgente R.U.E. ed in particolare gli articoli 3.2.63 e 2.3.16, per quanto riguarda l'uso ai sensi del Titolo 2 Capo 3 del R.U.E.;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

gli attuatori si obbligano espressamente, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine alla gestione del Centro Sportivo di via Ernesto Ghirarduzzi 2, nella consistenza rappresentata nella Tav. PA.PA.07/2 costituente il Progetto Unitario, e all'attuazione dell'intervento edilizio diretto di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza riserva alcuna.

Art. 1 – Premessa

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente Convenzione la gestione del Centro Sportivo di via Ernesto Ghirarduzzi 2, nella consistenza rappresentata nella Tav. PA.PA.07/2 costituente il Progetto Unitario, e la realizzazione dell'ampliamento degli spogliatoi esistenti, finalizzato ad una migliore fruizione di spogliatoi e servizi a fronte dell'implementazione dei campi per le attività sportive.

L'assetto generale dell'Centro Sportivo risulta il seguente:

- consistenza edilizia esistente pari ad una SLU di 1.616,74 mq.
- ampliamento previsto pari ad una SLU di 73,59 mq.
- consistenza edilizia complessiva pari ad una SLU totale di 1.690,33 mq. costituita da Club House, Reception, locale tecnico, spogliatoi, tettoia;
- dotazione per parcheggi privati esistenti pari a 2.883 mq;
- gli spazi per attrezzature sportive consistono in n. 12 campi da padel, 4 campi da tennis, piscina, palestra;

L'ampliamento degli spogliatoi si rende necessario per soddisfare le esigenze del circolo sportivo: è previsto di estendere l'edificio esistente per realizzare un nuovo locale spogliatoio e l'infermeria (con realizzazione di

mq.73,59 di nuova Superficie Lorda Utile), oltre alla redistribuzione degli spazi esistenti. L'intervento riguarda il fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 3, fg. 38, particella 25.

Art. 3 – Modalità d'intervento

Gli attuatori si impegnano ad attuare l'intervento di cui al titolo edilizio PDC in sanatoria n. 2484/2021, sull'area destinata dal R.U.E. vigente a Zona per attrezzature sportive e ricreative (art. 3.2.63) mediante intervento edilizio diretto soggetto a Convenzione secondo i criteri ed i parametri precisati dalla Giunta Comunale nell'atto assentivo di cui in premessa.

Art. 4- Forme di utilizzazione, accesso e gestione delle attrezzature

I Concessionari si impegnano a mettere gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione Comunale gli impianti e le attrezzature previsti nel Centro Sportivo per attività/manifestazioni che l'Ente, come esplicitato dal Settore Sport con propria nota Pg. 104528 de4l 27/05/2022, intenderà realizzare direttamente o tramite società sportive/federazioni/enti di promozione/scuole nell'ambito della sua attività sociale e/o educativa per un ammontare massimo di n. 200 ore annue da definire e calendarizzare concordemente tra le parti, compatibilmente con gli impegni oggetto di programmazione da parte dei concessionari medesimi;

Art. 5- Reperimento delle dotazioni minime obbligatorie, ovvero di quote aggiuntive, di parcheggi pertinenziali

Secondo quanto previsto dall'art. 2.3.16 del RUE vigente, la destinazione d'uso prevista di cui al citato titolo edilizio PdC n. 2484/2021 comporta la necessità di reperimento di dotazioni minime obbligatorie di parcheggi pertinenziali in quanto è richiesto uno standard pari a 3mq/10 mq di Slu per la sottocategoria d'uso Una.

Nello specifico, relativamente all'ampliamento di cui al PdC n. 2484/2021, non vi è necessità di reperire quote aggiuntive di parcheggi pertinenziali in quanto lo standard richiesto risulta già ampiamente soddisfatto dalle aree di parcheggio privato esistenti, come illustrato negli elaborati allegati al PdC, in particolare tavola PA.PD.09/1.

Art. 6 - Reperimento e cessione di aree pubbliche da destinare a parcheggio pubblico

Secondo quanto previsto dall'art. 2.3.16 del RUE vigente, la destinazione d'uso prevista di cui al citato titolo edilizio PdC n. 2484/2021, comporta la necessità di reperimento di dotazioni e cessione di aree pubbliche da destinare a parcheggio pubblico in quanto è richiesto uno standard pari a 10mq/100 mq di Sf per la sottocategoria d'uso Una.

In luogo della realizzazione e cessione della nuova area da destinare a parcheggio pubblico, il concessionario si impegna a corrispondere l'importo dovuto per la monetizzazione delle stesse ai sensi dell'art. 2.4.5 del RUE, quantificato in € 5.887,20 (29,44 mq x 200 €/mq).

Art. 7 – Definizione degli interventi edilizi ulteriori o successivi che non necessitano della modifica o dell'integrazione della convenzione stessa

Sarà soggetto al preventivo assenso da parte della Giunta Comunale e sarà regolamentato da apposita nuova o integrativa convenzione/atto, rientrando a tutti gli effetti nella disciplina di cui al citato art. 3.2.63 del RUE vigente:

- qualunque intervento che esuli dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sia dei fabbricati esistenti nel centro sportivo sia dei campi e attrezzature per le attività sportive;
- qualunque intervento che comporti modifiche sostanziali alla dotazione di attrezzature e attività sportive (in termini di quantità e/o tipologia);
- qualunque intervento che comporta modifica dei parametri urbanistici (in termini di capacità edificatoria e dotazioni territoriali).

L'attuatore

Il Comune di Parma