



Comune di Parma

Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio

S.O. Piani di Riqualificazione e Piani Attuativi

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
Sub Ambito di trasformazione 20S3C
“Via Budellungo Est”

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.ii. e art. 11 legge 241/1990 e ss.mm.ii.

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

tra

- _____, residente in _____, cod. fisc. _____ proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;
- _____, residente in _____, cod. fisc. _____ proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;
- _____, residente in _____, cod. fisc. _____ proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;
- _____, residente in _____, cod. fisc. _____ proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro a al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;
- _____, residente in _____, cod. fisc. _____ proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;
- _____, residente in _____, cod. fisc. _____ proprietario dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;
- _____, residente in _____, cod. fisc. _____, nella persona del legale rappresentante _____, residente in _____, cod. fisc. _____, proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni di Parma - sezione San Lazzaro al foglio 45 mappale _____ mq di superficie catastale;

sempre ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune di Parma

(che saranno in seguito definiti congiuntamente anche come “Concessionari” o “Soggetti attuatori”)

e

il Sig. _____ il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Parma, in

conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e dell'art. 87 dello Statuto del Comune di Parma;

(che sarà di seguito definito anche come "Comune" o "Amministrazione Comunale")

Richiamato

l'Accordo tra Comune di Parma e soggetti attuatori ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n. 20, approvato con atto C.C. n. 115 del 13.10.2009 e ss.mm., e sottoscritto in data 23.11.2009 di cui al n. 14479 delle scritture private del Comune di Parma;

Premesso

- che l'area di Via Budellungo Est come sopra descritta è posta nel Comune di Parma e censita al N.C.T. come a seguito specificato:

COMUNE DI PARMA - SEZIONE SAN LAZZARO PARMENSE

FOGLIO NR. 45

Mappali 221, 332, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 405, 406, 407

- che i concessionari sono proprietari dell'area sopracitata, che si estende per complessivi mq. 20.067 di superficie rilevata e verificata (come da Tav. PU.01 di rilievo);
- che detta area, in esecuzione del prima citato accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00, risulta destinata dal POC vigente, approvato con Delib. C.C. n. 57 del 28/05/2009 e ss.mm, come Area di Trasformazione - Scheda Tecnico-Normativa "20S3C" disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del POC vigente (artt. 9, 11 e 12) nonché dalle disposizioni edilizie del RUE di riferimento e dalle specifiche obbligazioni assunte con l'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo ex art. 18 più sopra richiamato, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- che con delibera n. GC-2019-39 del 13/02/2019 di approvazione del PUA, così come disciplinato dall'art. art. 12.3 delle NTA del POC vigente è stato stabilito che nell'ambito del Sub Ambito in oggetto l'intera quota di Slu destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale – ERS - sia lasciata in proprietà ai soggetti attuatori e proprietari dell'area purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;
- che l'area oggetto di intervento può avere compiuta attuazione ai sensi del POC '08 approvato con atto CC. n. 57 del 28/5/2009 e ss.mm. che, ai sensi dell'art. 4 delle NTA, assume il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge 28.1.1997 n. 10;
- che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Parma, in data 09/08/2013 (prot. gen. 147858 del 13/08/2013) e successivamente più volte integrato, il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che i concessionari, con nota prot. gen. 217470 del 04.11.2016, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 9 comma 6 delle NTA del POC, hanno formalizzato la richiesta di trasformare le misure di risparmio energetico in contributo economico a favore dell'A.C, avvalendosi delle opportunità introdotte dalla Var. 237 approvata con Del CC. 74 del 13.10.2015;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

Visti, così come eventualmente modificati ed integrati:

- la legge 17.08.1942 n. 1150;
- la circolare Mistero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444;
- la legge 28.01.1977 n. 10;
- la legge 25.03.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.03.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- la legge 07.08.1990 n. 241;
- il decreto legislativo 18.08.2000 n. 267;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20;
- la legge regionale 19.12.2002 n. 37;
- il decreto legislativo 22.1.2004 n. 42;
- il decreto legislativo 03.04.2006 n. 152 e la legge regionale 13.06.2008 n.9;
- la legge 22.12.2011 n. 214;
- la legge regionale 30.07.2013 n. 15 ;
- il decreto legislativo 18.04.2016 n. 50;
- la legge regionale 21.12.2017 n.24 ed in particolare gli artt. 2 e 4;
- la vigente normativa di settore nazionale e regionale;
- lo Statuto del Comune di Parma;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2019 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Atto di recepimento della D.A.L. n.186/2018 della Regione Emilia-Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione", come aggiornata con la deliberazione di Giunta Comunale n°456/2019 del 30/12/2019;
- 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;
- la deliberazione del Commissario Straordinario n. 354 del 19/04/2012 che, in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20.05.2011, rinnovato ed integrato in data 11 luglio 2016, tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel Settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma", stabilisce che venga prodotta al Comune di Parma la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'art. 2 comma 2 lettera b della legge regionale 21 dicembre 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;
- le deliberazioni di G.C. n. 1687/71 del 03/12/2008, n. 690 del 28/05/2009 e n. 1416 del 03/11/2009 aventi ad oggetto la definizione dei valori del credito edilizio dei sub ambiti del 1° e del 2° POC e del contributo perequativo alla città pubblica del RUE;
- la Del. G.C. n. 1511 dell'11/11/2010 (come confermata da ultimo dalla Del. Comm. Str. n.152 del 06/03/2012) con la quale l'Amministrazione Comunale ha ridefinito le modalità di versamento del credito edilizio e del contributo per la città pubblica nell'ambito delle ulteriori misure anticrisi inerenti gli interventi di pianificazione urbanistica, comportando con ciò la necessità di introdurre le nuove tempistiche di versamento nella presente convenzione urbanistica, che costituirà pertanto parziale modifica all'accordo ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 già sottoscritto per la parte inerente le obbligazioni circa le tempistiche di versamento per credito edilizio e contributo per la città pubblica;
- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo competente anche quando non venga variata la presente convenzione,

nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

- 01 PU.01.RT Relazione tecnica
- 02 PU.02.RQ Relazione interpretativa dei concetti Regolativi per la qualità urbana
- 03 PU.03.SD Scheda dati
- 04 PU.04.SC Schema di convenzione
- 05 PU.05.SU Stralcio POC, PSC, RUE e Scheda norma
- 06 PU.06.SP Documentazione catastale
- 07 PU.07.CM Previsione di spesa con asseverazione
- 08 PU.08.NU Norme urbanistiche ed edilizie
- 09 PU.09.RG Relazione geologica
- 10 PU.10.RI.a Relazione idraulica linee fognature acque bianche
- 11 PU.11.RI.n Relazione idraulica linee fognature acque nere
- 12 PU.12.VC Valutazione impatto clima acustico
- 13 PU.13.VE Valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico
- 14 PU.14.RE Relazione illuminotecnica
- 15 PU.15.RA Relazione agronomica
- 16 PU.16.PP Piano particolare d'esproprio
- 17 PU.18.AA Relazione archeologica
- 18 PU.01 Rilievo perimetro del comparto 1:500
- 19 PU.02.1 Rilievo plano-altimetrico del comparto 1:500
- 20 PU.02.2 Rilievo edifici esistenti e calcolo SLU - Lotto A 1:200
- 21 PU.02.3 Rilievo edifici esistenti e calcolo SLU - Lotto B 1:200
- 22 PU.03 Documentazione fotografica
- 23 PU.04.1 Planimetria di progetto: inquadramento 1:2000
- 24 PU.04.2 Planimetria di progetto: destinazione d'uso delle aree 1:500
- 25 PU.04.3 Planimetria di progetto: identificazione dei lotti 1:500
- 26 PU.04.4a Planimetria di progetto: sistemazioni spazi aperti interni al comparto 1:250
- 27 PU.04.4b Planimetria di progetto: sistemazioni spazi aperti esterni al comparto 1:250
- 28 PU.04.5 Ipotesi di tutela e abbattimento degli esemplari arborei esistenti 1:250
- 29 PU.04.6 Planimetria di progetto: individuazione parcheggi privati 1:500
- 30 PU.04.7a Planimetria di progetto: aree di cessione interne al comparto 1:250
- 31 PU.04.7b Planimetria di progetto: aree di intervento esterne al comparto 1:250
- 32 PU.04.8 Planimetria di progetto: individuazioni del reticolo idrografico minore 1:1000
- 33 PU.04.9 Planimetria di progetto: individuazione delle reti elettriche e DPA 1:500
- 34 PU.04.10 Planimetria di progetto: carta dei vincoli 1:500
- 35 PU.05.1 Sezioni stradali 1:100
- 36 PU.05.2 Profili stradali e sezioni tipologiche 1:100/1:1000
- 37 PU.05.3 Profili comparto sub ambito 1:250
- 38 PU.06.1 Schemi tipologici: Lotti L1a, L1b e L1c 1:200
- 39 PU.06.2 Schemi tipologici: Lotti L2a e L2b 1:200
- 40 PU.06.3 Schemi tipologici: Lotti L3a, L3b e L3c 1:200
- 41 PU.06.4 Schemi tipologici: Lotti L4a e L4b 1:200
- 42 PU.07 Viste assonometriche
- 43 PU.08.1 Schema impianti tecnici: linea acqua 1:500
- 44 PU.08.2 Schema impianti tecnici: linea gas 1:500
- 45 PU.08.3 Schema impianti tecnici: linea fognature acque nere 1:250
- 46 PU.08.4 Schema impianti tecnici: linea fognature acque bianche 1:250
- 47 PU.08.5 Schema impianti tecnici: linea media e bassa tensione 1:250
- 48 PU.08.6 Schema impianti tecnici: linea telecomunicazione 1:250
- 49 PU.08.7 Schema impianti tecnici: linea fibre ottiche 1:250

50 PU.08.8 Schema impianti tecnici: linea irrigazione area verde 1:250

51 PU.08.9 Schema impianti tecnici: illuminazione pubblica 1:250

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 13/02/2019 n. del , vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che lo schema di convenzione, nonché la Delibera di Giunta Comunale n. del , vistata ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il presente schema di convenzione, che aggiorna il precedente

Tutto ciò premesso

e richiamato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione, i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere in solido gli obblighi e gli oneri in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Sub ambito 20S3C – Via Budellungo est" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 20.067,00, e destinata dal P.O.C. vigente nel Comune ad "Aree di trasformazione" disciplinata dagli art. 9, 11, 12 delle N.T.A. del POC '08, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico-Normativa, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE di riferimento, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:

- a) 3.812,56 mq per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) 460,45 mq per parcheggi pubblici (standard);
- c) 1.777,06 mq per verde pubblico (standard);
- d) 11.748,04 mq di Sf per interventi privati;
- e) 2.268,62 mq di Sf per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale – ERS.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere d) ed e) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dal Capo 3 "Usi del suolo e standard" del RUE di riferimento, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione massima di mq 4.426,00 di Slu con destinazione d'uso residenziale comprensiva dell'incremento pari al 20% della SLU prevista dalle NR02 del PSC, di cui all'art. 3.1 dell'accordo ex art. 18 della l.r. 20/2000 citato in premessa e condizionato alla realizzazione delle "Misure di risparmio energetico" di cui alla Scheda Tecnico-Normativa secondo le diverse modalità definite all'art. 4 quinquies dalla presente convenzione.

La SLU assegnata ai lotti L3a e L4a della tavola PU.04.3, è comprensiva della superficie lorda utile degli edifici esistenti, che potranno pertanto essere mantenuti, ristrutturati o demoliti.

L'individuazione della superficie lorda utile degli edifici esistenti all'interno del sub ambito, riassunti nelle tavole PU.02.2 per il LOTTO A e PU.02. 3 per il LOTTO B, è stata presuntivamente valutata in sede di PUA, ma andrà accertata ed asseverata al momento della presentazione del titolo edilizio relativo ai lotti su cui insistono i fabbricati, qualora ne venisse previsto il mantenimento o la ristrutturazione.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 148 computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq. di SLU.

La SLU soprariportata afferisce:

- per mq. 3.320 alle potenzialità attuative dei concessionari privati;
- per mq. 1.106 alle potenzialità attuative dei concessionari privati destinati ad edilizia residenziale

sociale – ERS - convenzionata con il Comune ai sensi del successivo art. 10;

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 30.07.2013 n. 15 art. 13, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **non contiene** precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per la realizzazione delle opere edilizie; l'attuazione degli interventi edilizi sarà pertanto subordinata al previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Analogamente anche il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione risulta soggetto al previo rilascio di Permesso di Costruire. Eventuali non essenziali varianti al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione potranno essere attuate anche tramite presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività previa acquisizione di tutti i pareri degli Enti e Servizi eventualmente necessari, in quanto non asseverabili.

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

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/24.03.2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Parma le aree per opere di urbanizzazione risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq. 6.050,07 così come riportato nella tav. PU.04.7a, comprendente anche la porzione di area necessaria per la futura realizzazione della rotatoria su Via Budellungo in prossimità di Via Ximenes e del sub-ambito 20S3C.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione ovvero prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento delle stesse e successivo frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale (parcheggio, verde, viabilità e cabine elettriche), fermo restando quanto più oltre specificato;
- saranno cedute libere sia da vincoli pregiudizievoli (da Tribunale o da Conservatoria) sia da diritti reali o personali;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile o demanio comunale.

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.

In caso di richiesta da parte dell'A.C., i concessionari si obbligano a cedere le aree interne al comparto interessate dal progetto di realizzazione della rotatoria posta all'intersezione tra strada Budellungo e via Ximenes (C.T. del Comune di Parma, Sezione di San Lazzaro Parmense, Foglio 45, particella 373 - parte) anche anticipatamente rispetto alla cessione delle rimanenti aree destinate alle opere di urbanizzazione, al fine di consentire la realizzazione della rotatoria stessa, secondo le modalità di cui al successivo art. 4.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 4 e 4bis, all'interno dell'atto di acquisizione, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente consegnate senza onere alcuno per i

concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo finale (come specificato al successivo art. 5), il quale, ai sensi dell'art. 102 comma 3 del D.lgs. n. 50/2016, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

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

Per tutto il periodo di "temporanea consegna" e al fine di un utilizzo pubblico delle aree per comprovata pubblica necessità, nel rispetto delle norme sulla sicurezza, il Comune si riserva la facoltà di sospendere tale "temporanea consegna" per limitati periodi di tempo e anche soltanto per parte delle aree.

Si specifica che, fino alla ripresa in carico delle aree per opere di urbanizzazione da parte dell'A.C., 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 l'Amministrazione Comunale da qualunque onere e obbligo (p. es. la custodia), così come da qualunque responsabilità in ordine a danni che venissero arrecati a persone e/o cose che, direttamente o indirettamente e per qualunque motivo, sia riconducibile all'uso e alla custodia delle aree e/o delle opere da eseguirsi.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate 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.

I patti qui sopra citati andranno riportati nell'atto di cessione delle aree per opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, ovvero ricorra la necessità di apportare modeste modifiche alla suddivisione tra aree pubbliche e private senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale modifica/variante.

Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sui soggetti attuatori.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti private previste dal PUA

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

1. strade classificate F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. 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;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
 - f) smart grid;

4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo e a verde di mitigazione.

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

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

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

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto in conformità:

- a) alle prescrizioni fornite dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od 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 ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi. Gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione, ovvero approvati dagli enti medesimi in sede di Conferenza Servizi.

In particolare le opere di cui ai punti 3, 4 e 5 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Iren, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate, fatto salvo quanto più oltre specificato e fatta salva specifica autorizzazione dell'A.C., nei modi previsti per legge o da appositi regolamenti.

Con la presente convenzione si stabilisce che sarà comunque possibile realizzare le reti di teleriscaldamento e di fibre ottiche, assimilate, ad ogni effetto di legge a opera di urbanizzazione primaria, al di sotto di suolo pubblico, anche in tempi diversi e successivi alla realizzazione delle restanti reti di urbanizzazione, purché prima del collaudo finale, senza che ciò determini alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione e la necessità di apportare variante al PUA. Le modalità di realizzazione di tali reti, dovranno essere disciplinate attraverso un successivo ed apposito atto volto a disciplinare termini, eventuali oneri, nonché modalità di realizzazione e gestione delle suddette infrastrutture assimilate, ai sensi dei Decreti Legislativi n. 112/2008 (fibre ottiche) e n. 28/2011 (teleriscaldamento), ad opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne la rete di teleriscaldamento, di cui il PUA non ha attualmente previsto la realizzazione, potrà essere estesa all'interno del comparto al fine di assicurare la coerenza con i principi stabiliti dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 (attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) in ordine allo sviluppo dell'infrastruttura per il teleriscaldamento e il teleraffrescamento (art. 22).

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, e dovranno comunque risultare conformi a quanto previsto dal RUE di riferimento ovvero alle indicazioni fornite dai Servizi competenti in sede di rilascio di Permesso di Costruire.

Con il presente atto si stabilisce che, stante la presenza di alberature che interferiscono con la realizzazione delle infrastrutture, al momento della presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione

dovrà essere aggiornata la perizia agronomica (allegato PU. 15.RA di PUA) e, alla luce dell'eventuale rivalutazione dello stato delle alberature, dovrà essere prestata la relativa garanzia fidejussoria, atta a garantire la sostituzione delle alberature interferenti con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art 13 del Regolamento comunale del verde pubblico e privato approvato con delibera di C.C. n. 80 del 11/10/2016.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € 790.880,00 (euro settecentonovantamilaottocentoottanta/00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 13 da prestare al momento della sottoscrizione della presente convenzione. L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma 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.

Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione e la conseguente presa in carico delle relative aree costituisce condizione preclusiva alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati previsti dal PUA, secondo quanto disciplinato ai successivi artt. 5 e 6.

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 di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree ottemperando alle eventuali ed ulteriori direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata cessione e/o realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento precedentemente citate, per motivazioni di pubblico interesse o per esigenze tecniche più generali, quali, ad esempio, l'impianto di illuminazione pubblica, l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

In caso di rifiuto a cedere e/o realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine la somma versata quale garanzia all'art. 13. L'Amministrazione provvederà pertanto a richiedere l'escussione della quota parte necessaria per la cessione e/o realizzazione delle infrastrutture da anticipare qualora entro 30 giorni dalla formale richiesta al soggetto attuatore non pervenisse assenso.

Il Comune, per propria necessità o su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previo collaudo finale delle opere stesse come disciplinato al successivo art. 5; in tal caso verranno rilasciate, in proporzione, le garanzie prestate, fermo restando quanto disciplinato in merito alle opere a verde e alle riduzioni delle garanzie previste all'art. 13.

Art. 4.bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

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

1. Realizzazione di pista ciclabile di collegamento tra il comparto e la rotatoria posta all'intersezione tra via Budellungo e via del Lazzaretto ed opere annesse (risezionamento, fosso stradale, marciapiedi, linee di scolo, ecc.), le cui aree sono individuate nella tav. PU4.07b;

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire secondo le modalità previste al precedente art. 4.

In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Parma, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte degli attuatori e successiva cessione gratuita al Comune di Parma, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale, per la quale gli attuatori si assumono l'impegno e l'onere economico:

- di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio degli atti di notifica;
- di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all'Amministrazione Comunale di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolato speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;
- di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere fuori comparto previste dal progetto;
- di 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, per i rogiti notarili, ecc;

Le parti danno atto che parte delle aree interessate dalla realizzazione della pista ciclabile, e precisamente quelle poste in adiacenza alla rotatoria esistente tra Via Budellungo e Strada Lazzaretto, saranno rese disponibili all'Amministrazione Comunale dalla Società "Barani Formaggi s.r.l." (o aventi causa) in forza di Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto dalla medesima società in data 30.6.2015 a ministero Notaio Domenico Lamberti (Rep. 44272/Racc. 16089) che deve pertanto intendersi qui richiamato. Tali aree saranno cedute libere da vincoli, ed in particolare previa demolizione, a totale cura e spese della Società medesima, della recinzione esistente; l'Amministrazione renderà tali aree temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere, e comunque non oltre il conseguimento del Certificato di Collaudo finale, secondo le modalità disciplinate al precedente art. 3.

In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo ottemperando alle eventuali e ulteriori direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è stimato in € 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art.13 da prestare al momento della sottoscrizione della presente convenzione. Tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, del collaudo, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in € 85.680,00 (euro ottantacinquemilaseicentoottanta/00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 13 da prestare al momento della sottoscrizione della presente convenzione.

Gli attuatori restano comunque obbligati nei confronti del Comune di Parma 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.

La realizzazione delle sole opere di urbanizzazione fuori comparto potrà avvenire solo successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree necessarie all'esecuzione delle stesse, a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento espropriativo relativo ai terreni non di proprietà dei concessionari o di enti pubblici.

Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui al presente articolo in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne al comparto, si prescrive che la SCEA dei fabbricati possa essere presentata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudo anche delle opere infrastrutturali esterne.

Art. 4.ter - Adempimenti in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, di cui ai precedenti artt. 4 e 4 bis è a carico del soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, il quale assume il ruolo di stazione appaltante ed è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la vigilanza da parte del settore competente del Comune di Parma.

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 all'art. 4 del D.Lgs 50/2016, mediante procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, con l'acquisizione di almeno 3 preventivi tra soggetti in possesso dei predetti requisiti di qualificazione.

Si specifica che la qualificazione tecnica e strumentale del soggetto abilitato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione risulta desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

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.

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

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).

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.

Art. 4.quater - Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 in ordine al contributo perequativo e al concorso alla città pubblica.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 9.1 dell'Accordo tra Comune di Parma e soggetti attuatori sottoscritto in data 23.11.2009 di cui al n. 14479 delle scritture private del Comune di Parma, le parti danno atto che con atto notaio Giulio Almansi in data 04.02.2013 (Rep. 89259/Racc.30401) i Sigg. Volponi Umberto e Provinciali Laura (a nome proprio e quali aventi causa del Sig. Volponi Sergio) hanno ceduto all'Amministrazione Comunale le aree afferenti i Crediti Edilizi di loro competenza, pari a € 152.100,00 e corrispondenti a 304,2 mq., ubicate in adiacenza al Sub Ambito sul lato Sud, identificate al CT. di Parma Sezione San Lazzaro Parmense Fg. 45 Mapp.357, non restando a loro carico alcun ulteriore obbligo inerente il contributo perequativo, ma solamente quanto dovuto come contributo per la città pubblica.

I soggetti attuatori, alla luce di quanto prima precisato, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed

in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, le cui obbligazioni, in particolare l'art. 9, si devono qui intendere integralmente richiamate, si obbligano, secondo le modalità definite dalla Del. G.C. n. 1511 dell'11/11/2010 e successive deliberazioni come da ultimo confermate dalla Del. Comm. Str. n.152 del 06/03/2012 e ciascuno secondo le rispettive competenze come oltre specificato:

1. i soli Sigg. Lanzi Pierluigi, Lanzi Gina, Magnani Alessandro, Magnani Alessia dovranno versare, al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione, l'importo pari a € 75.845,00 (euro settantacinquemilaottocentoquarantacinque), corrispondente al 35% di quanto dovuto come indennizzo del credito edilizio relativo alla perequazione urbanistico-ambientale, in ragione di quanto disposto dai punti 1 e 2 del richiamato art. 9.1 e secondo le modalità definite dalla Del. G.C. n. 1511 dell'11/11/2010, quantificato in complessivi € 216.700,00 (euro duecentosedicisettesettecento) e garantito con polizza n. 22160/09 rilasciata da Banca Monte Parma il 19.11.2009 e n. 4072008 rilasciata da Cariparma Credit Agricole il 19.11.2009; il residuo indennizzo pari a € 140.855,00 (euro centoquarantamilaottocentocinquantacinque) corrispondente al 65% dovrà essere versato prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
2. tutti i soggetti attuatori dovranno versare, al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione, l'importo pari a € 90.356,00 (euro novantamilatrecentocinquantasei), corrispondente al 35% di quanto dovuto come contributo per la compensazione di opere pubbliche di interesse collettivo fuori comparto, in ragione di quanto disposto dai punti 2 e 3 del richiamato art. 9.2 e secondo le modalità definite dalla Del. G.C. n. 1511 dell'11/11/2010, quantificato in complessivi 258.160,00 € (euro duecentocinquantottomilacentosessanta/00), di cui il 25% versato all'atto della sottoscrizione dell'accordo ed il rimanente 75% garantito con polizza n. 4072006 del 19.11.2009 rilasciata da CARIPARMA CREDIT AGRICOLE, n. 130B5388 del 16.11.2009 rilasciata da ZURICH, n. 22159/09 del 19.11.2009 rilasciata da BANCA MONTE PARMA (di importo complessivo pari a € 193.620,00); il residuo indennizzo pari a €. 103.264,00 (euro centotremiladuecentosessantaquattro) corrispondente al 40% dovrà essere versato prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.
A fronte dei succitati versamenti verrà svincolata in quota proporzionale la relativa garanzia fidejussoria.
3. tutti i soggetti attuatori dovranno documentare, all'atto di stipula della presente convenzione, l'avvenuto versamento dell'importo pari a € 1.793,99 (euro millesettecentonovantatre/99), corrispondente alle prestazioni ex art. 92 del d.lgs. n. 163/2006, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 17 del succitato accordo, per le spese di istruttoria del PUA.

A fronte della diversa modalità di versamento delle somme dovute dai precedenti punti 1 e 2, le cui fidejussioni sono state prestate al momento della sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 in data 23.11.2009, al momento della stipula della presente convenzione andrà presentata appendice alle polizze originarie, ovvero sarà possibile presentare nuove fidejussioni, al fine di adeguare le percentuali dovute a quanto previsto dalla Del. G.C. n. 1511 dell'11/11/2010.

Vista la decorrenza decennale delle polizze fideiussorie prestate in sede di sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 e considerato che il PUA oggetto della presente convenzione potrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso (Del. n. GC-2019-39 del 13/02/2019), al momento della sottoscrizione della presente convenzione andrà presentata appendice alle polizze originarie, ovvero sarà possibile presentare nuove fidejussioni, al fine di aggiornarne le intestazioni e la data di scadenza.

Art. 4. quinquies - Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 in ordine alle misure di risparmio energetico.

I Concessionari danno atto che, al fine di ottemperare a quanto previsto dall'Accordo tra Comune di Parma

e soggetti attuatori sottoscritto in data 23.11.2009 (Rep. n. 14479 delle scritture private del Comune di Parma) in ordine all'incremento pari al 20% della SLU prevista dalle NR02 del PSC (artt 4.3 e 3.1 dell'Accordo prima richiamato), condizionato alla realizzazione di "Misure di risparmio energetico" di cui alla Scheda Tecnico-Normativa, fino alla concorrenza di almeno € 162'360,00, hanno chiesto di potersi avvalere delle misure di incentivazione introdotte con la variante alle NTA di POC approvata con deliberazione CC. n. 74 del 13.10.2015.

I Concessionari, pertanto, in conformità all'art. 9 comma 6.2 delle NTA del POC così modificate ed ai sensi delle modalità stabilite nell'allegato B alle norme di POC, si obbligano, in luogo della realizzazione delle opere di risparmio energetico di comparto, a corrispondere all'Amministrazione Comunale un importo pari a € 129.888,00 (scontato pertanto del 20% rispetto all'importo stabilito in sede di accordo) finalizzato ad interventi di efficientamento su immobili e strutture pubbliche. Tale importo dovrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

1. il 60% dell'importo dovuto, pari a € 77.932,80 (euro settantasettemilanovecentotrentadue/80), dovrà essere versato al momento della sottoscrizione della presente convenzione;
2. il residuo importo pari a € 51.956,00 (euro cinquantunomilanovecentocinquantasei/00) dovrà essere versato entro un anno dall'avvenuta sottoscrizione della presente convenzione attuativa e viene garantito con fidejussione cui al successivo art. 13.

Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante collaudo tecnico-amministrativo e funzionale in corso d'opera da parte di un tecnico abilitato, iscritto ad ordine professionale, individuato dall'Amministrazione Comunale, con oneri a carico del soggetto attuatore, calcolati in base al D.M. 17/06/2016.

Il soggetto attuatore si impegna a comunicare l'avvio dei lavori almeno 20 giorni prima dell'inizio delle attività in modo da permettere all'Amministrazione di attivare le procedure per la nomina del collaudatore. L'Amministrazione si impegna a nominare il collaudatore entro 30 gg dalla Comunicazione di Inizio Lavori.

Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore prima del rilascio del collaudo finale da parte dell'A.C. Il rilascio del collaudo è subordinato all'attestazione di avvenuto pagamento.

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

Il collaudatore, nel certificato di collaudo finale, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità al progetto del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili asseverati dalla Direzione Lavori, dovrà essere redatta sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed avallati dal collaudatore, corredati dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate al fine di accertare l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore: tale documentazione è funzionale a consentire la verifica degli importi riconosciuti a scomputo degli oneri tabellari e a determinare la necessità di un loro eventuale conguaglio;

- i dati relativi ai lavori siano stati inoltrati all'Osservatorio dei Contratti Pubblici da parte del soggetto attuatore a mezzo del suo Referente Unico attraverso la compilazione delle schede sulla piattaforma regionale.

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

Il soggetto attuatore si impegna:

- a garantire che il collaudatore possa effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione, fermo restando la possibilità anche per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluoghi per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento;
- a dare comunicazione, con un anticipo di almeno 15 giorni, della visita finale di collaudo al competente Settore del Comune di Parma 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.

A lavori ultimati saranno forniti dal soggetto attuatore ed allegati al collaudo, sia in formato cartaceo che su supporto informatico, gli elaborati del "come costruito" derivanti da specifico rilievo planaltimetrico georeferenziato, completi della planimetria e dei profili longitudinali di tutti i sottoservizi, dell'impianto di illuminazione, delle opere a verde, degli arredi, completi delle schede di rilevazione forniti dal Settore comunale competente, nonché della documentazione fotografica eseguita in corso d'opera delle opere realizzate. Gli stessi elaborati del "come costruito" dovranno essere fatti vidimare dai competenti Enti e/o settori del Comune di Parma come nulla osta e sono finalizzati al collaudo finale nonché alla successiva presa in carico delle opere. Inoltre gli stessi dovranno essere firmati dall'impresa esecutrice, dalla direzione lavori e consegnati al Collaudatore.

Il certificato di collaudo finale dovrà essere emesso entro 6 mesi dalla comunicazione del soggetto attuatore, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli artt. 4 e 4bis e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4 quater nonché dell'eventuale conguaglio degli oneri tabellari come definito al successivo art. 7, qualora l'importo delle opere stabilite nella convenzione urbanistica ed effettivamente realizzate sia inferiore al contributo dovuto. Il succitato termine di 6 mesi deve essere inteso al netto delle eventuali interruzioni dei termini dovute a richieste di integrazioni documentali e/o alla mancata collaudabilità delle opere o di parte di esse, con conseguente necessità di completamento dei lavori.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con permesso a costruire o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti e/o collaudabili, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel verbale di accertamento redatto dal collaudatore. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fideiussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo 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 del computo metrico redatto.

Al fine di accertare il soddisfacente funzionamento delle opere realizzate, il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia per le difformità ed i vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere a verde di cui all'art. 9) decorrenti dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al competente Settore del Comune di Parma la data di inizio e di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

Successivamente all'emissione del Certificato di Collaudo Finale, le opere ed i manufatti di urbanizzazione elencati agli artt. 4 e 4 bis saranno presi in carico dal Comune e dagli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali, salvo le diverse disposizioni

disciplinate al successivo art. 9, ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione. Restano comunque in capo ai concessionari gli oneri connessi all'accertamento di piena e corretta funzionalità delle opere fino all'emissione del Certificato di Collaudo Definitivo, il quale non potrà essere emanato prima di 24 mesi (36 per le opere a verde di cui al successivo art. 9) dall'emissione del Certificato di Collaudo Finale. Si specifica che il Collaudo Definitivo, ai sensi dell'art. 102 comma 3 del D.lgs. n.50/2016, potrà essere tacitamente approvato.

L'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione e le conseguenti emissioni del Certificato di Collaudo Finale e presa in carico delle relative aree, costituiscono condizione vincolante:

- per la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati insistenti sui lotti;
- per l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 13.

Si stabilisce che il pagamento della quota residua degli oneri ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4. quater dovrà avvenire prima dell'emissione del Certificato di Collaudo Finale relativo alle opere di urbanizzazione.

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

Il Comune, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 13.

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

Sono inoltre a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico, nonché al rilascio delle relative certificazioni;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. 10.000 (euro diecimila) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 13.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi

Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni attuative degli strumenti urbanistici introdotte dalla L.R. 24/2017 (art. 4 comma 5), la presentazione dei titoli abilitativi inerenti gli interventi previsti dal PUA (sia opere di urbanizzazione sia interventi edilizi) dovrà avvenire nei termini stabiliti al successivo art. 12.

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

- alla cessione delle aree pubbliche di cui ai precedenti artt. 3 e 4 bis;
- all'eventuale integrazione/sostituzione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 13;
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, i dati dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai fini dell'acquisizione

dell'informazione antimafia;

- alla comunicazione del nominativo e dei recapiti del Referente Unico (RU), nonché il Codice Identificativo di Gara (CIG) di cui al precedente art. 4 ter;
- all'avvenuto pagamento della quota degli oneri ex art. 18 l.r. n.20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4. quinquies.

L'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla contestuale presentazione della certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Il Referente Unico (RU), nominato dal soggetto attuatore, preventivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione:

1. nel caso in cui le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis vengano realizzate direttamente dal soggetto attuatore, dovrà dichiarare che la realizzazione delle opere avverrà a cura del soggetto attuatore stesso attestando, attraverso idonea autocertificazione resa ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso della necessaria qualificazione tecnica e strumentale;
2. nel caso in cui le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis vengano affidate dal soggetto attuatore ad altro soggetto in possesso delle qualificazioni richieste come indicato al precedente art. 4 ter dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a base di gara, il verbale di gara, il soggetto vincitore, l'importo ribassato, il contratto stipulato con il soggetto individuato per l'esecuzione dei lavori e l'avvenuta presentazione, da parte dell'aggiudicatario, del documento unico di regolarità contributiva e della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione tecnica e strumentale;
3. dovrà provvedere alla trasmissione dei dati relativi ai lavori all'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture della Regione Emilia-Romagna.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli interventi di edilizia libera previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici di edilizia residenziale convenzionata.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. PU.04.3, potranno essere richiesti permessi di costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici o parti di essi, a condizione che sia stato emesso il Certificato di Collaudo Finale delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4 bis.

Si stabilisce infine che, stante la presenza di alberature che potrebbero interferire con la realizzazione degli edifici privati, al momento della presentazione del relativo permesso di costruire dovrà essere aggiornata la perizia agronomica (allegato PU. 15.RA di PUA) e, alla luce dell'eventuale rivalutazione dello stato delle alberature, dovrà essere prestata la relativa garanzia fidejussoria, atta a garantire la sostituzione delle alberature interferenti con la realizzazione delle opere, ai sensi dell'art 13 del Regolamento comunale del verde pubblico e privato approvato con delibera di c.c. n. 80 del 11/10/2016.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I concessionari corrisponderanno al Comune di Parma, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché la quota del costo di costruzione di cui alla D.C.C N.69 del 30/09/2019 in recepimento della DAL n.186/2018 della Regione Emilia Romagna; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Parma, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5) e 6) del precedente art. 4 e all'art. 4bis quantificata al netto dell'IVA e dei costi accessori (oneri di sicurezza, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza ed eventuali imprevisti) stimata in Euro 725'158,83 (settecentoventicinquemilacentocinquantotto/83), risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario a completare le opere suddette;
- 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Parma la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sarà infine dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e art. 31 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm.ii..

La previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis viene stimata sulla base della documentazione di progetto allegata al PUA ed eventualmente successivamente aggiornata sulla base del progetto allegato al Permesso di Costruire, applicando i prezzi unitari riportati nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della stesura del progetto.

Il Comune, sulla base dell'attestazione redatta dal Collaudatore in sede di certificato di collaudo finale inerente la contabilità finale relativa alla rendicontazione della spesa delle opere effettivamente sostenute dal soggetto attuatore di cui al precedente art. 5, accerterà l'eventuale sussistenza a carico dello stesso soggetto attuatore di un residuo dovuto, a conguaglio della quota di oneri già oggetto di scomputo in base alla previsione di spesa precedentemente stimata in sede di PUA/PCC ed eventualmente aggiornata in sede di PdC, provvedendo in tal caso a notificarne l'ammontare al soggetto attuatore. Si stabilisce pertanto che la quota residua del 30% della garanzia di cui al successivo art. 13 non potrà essere svincolata se non a fronte dell'avvenuta verifica ed accertamento di quanto prima specificato.

Si stabilisce altresì che qualora l'attestazione del Collaudatore inerente la rendicontazione finale della spesa delle opere effettivamente sostenuta dal soggetto attuatore, di cui al precedente art. 5, intervenga successivamente alla scadenza del PUA e prima dell'avvenuto completamento degli interventi edilizi previsti nel comparto (rilascio di tutti i Permessi di Costruire/presentazione di tutte le SCIA), gli eventuali importi dovuti a conguaglio saranno da ritenersi a carico dei suddetti interventi edilizi residui.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

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

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al P.U.A. le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico; ulteriori criteri sulle modalità attuative e sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'Art. 6.3 dell'elaborato PU 08.NU, denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie di Pua, parte integrante del piano stesso.

Art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo finale delle stesse. Decorso tale periodo atto a verificare e garantire il corretto attecchimento degli elementi vegetazionali, la manutenzione verrà assunta in carico dal Comune, solo in seguito a collaudo positivo da parte del competente settore comunale.

Art. 10 – Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata da parte dei concessionari

La Scheda tecnico-normativa oggetto della presente convenzione riserva una Slu complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a mq 1.106,00. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale Slu è pari a mq. 2.268,62.

Il Comune di Parma, ai sensi dell'art. 12.3 delle NTA del POC, con delibera n. GC-2019-39 del 13/02/2019 di approvazione del P.U.A. in oggetto, ha acconsentito che l'intera quota di Slu per ERS (pari al 30% della SLU complessiva) possa essere destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica/sociale da parte dei soggetti attuatori, precisamente individuata nei lotti L1c e L2b.

I concessionari si impegnano:

- a realizzare, sulla suddetta area di Sf pari a mq 2.268,62, interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune per una SLU pari a mq 1.106,00;
- a presentare richiesta di Permesso di Costruire degli interventi di edilizia libera successivamente alla presentazione dei titoli relativi agli interventi di edilizia convenzionata, fermo restando quanto specificato al precedente art. 6, in merito alla successione temporale di rilascio dei titoli abilitativi.

I concessionari si impegnano inoltre a convenzionarsi ai sensi dell'art. 12 delle NTA del POC vigente, ovvero in coerenza ai contenuti dello schema tipo di convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale in data 28/9/2007 con delib. C.C. 140/22 come eventualmente modificata ed aggiornata, i cui contenuti si devono intendere qui integralmente richiamati.

Per effetto dell'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e art. 32 L.R. 15/2013 e ss.mm., è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del precedente art. 7.

Art. 11 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4 e 4bis 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. 12 Termini per l'attuazione del P.U.A.

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:

1. il titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro il 1.06.2023;
2. i titoli abilitativi relativi ai lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata dovranno essere presentati entro il 01.10.2023;
3. tutti i titoli abilitativi relativi agli edifici di edilizia libera dovranno essere presentati perentoriamente entro la vigenza del presente PUA.

Nel caso in cui i suddetti termini non vengano rispettati le previsioni di PUA decadono e pertanto verranno applicate le disposizioni di legge vigenti in materia.

Fermi restando i suddetti limiti, il PUA, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 anni dalla vigenza dello stesso, decorrente dal giorno di esecutività della deliberazione di approvazione dello strumento attuativo, in coerenza a quanto previsto dagli artt. 16 e 17 della L. 1150/1942 come vigente, salvo eventuali proroghe di legge.

In caso di scadenza del PUA/PCC senza l'avvenuto completamento del comparto, trova applicazione quanto stabilito dalla L. 1150/1942, secondo i principi di consolidata giurisprudenza esplicitati nell'atto di CC. n. 91 del 29.11.2017 con riguardo agli interventi edilizi interni a comparti attuativi scaduti per avvenuta decorrenza della validità dei termini di convenzione, come richiamato nell'atto CC. n. 69 del 30.09.2019.

Art. 13 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 e 4bis;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;
- a garanzia della corresponsione delle somme rateizzabili di cui ai precedenti artt. 4. quater e 4quinquies;

si obbligano a prestare a favore del Comune di Parma, all'atto della stipula della presente convenzione, fideiussione bancaria (rilasciata da banca censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia) o polizza assicurativa (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.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi e devono essere valide ed operanti fino al completo assolvimento degli obblighi assunti, con estinzione o riduzione previa espressa dichiarazione liberatoria (o restituzione del documento originale) da parte dell'Amministrazione Comunale, prevedendo che il mancato pagamento di supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto al beneficiario.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta entro quindici giorni a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile.

Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Qualora il comparto sia composto da più soggetti attuatori, questi dovranno prestare una garanzia che soddisfi solidalmente l'obbligazione assunta, anche attraverso la costituzione di un consorzio da parte di tutti i garanti.

La garanzia prestata dovrà essere di importo pari al valore presunto:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per € 790.880,00 (euro settecentonovantamilaottocentoottanta/00);
2. delle opere di urbanizzazione esterne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della

C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, quindi per €. 85.680,00 (euro ottantacinquemilaseicentottanta/00);

3. delle indennità di esproprio relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, quindi per €. 20.500,00 (euro ventimilacinquecento/00);
4. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per €. 10.000,00 (euro diecimila);

L'ammontare complessivo della fidejussione, comprensivo di una maggiorazione del 5% degli importi riportati ai precedenti punti da 1 a 4 risulta così determinato in complessivi € 952'413.00 (euro novecentocinquantaduequattrocentotredici/00).

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione come sopra specificato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

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

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4) e 4bis) 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. 4) e 4bis), e per la realizzazione delle medesime a regola d'arte;
- per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo finale (36 mesi per le opere a verde);
- 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 come specificato al precedente art. 5 e per le sanzioni e penali di cui al successivo art. 14;
- 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.

La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta nel caso dovessero verificarsi una o più delle casistiche riportate a titolo esemplificativo nell'elenco precedente.

Le polizze o l'unica polizza fideiussoria per i precedenti punti da 1 a 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 che comunicherà al Comune di Parma, anno per anno, l'avvenuto aggiornamento.

L'ammontare delle fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, 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 o, qualora l'A.C. ne ravveda gli estremi, nel caso di proroghe al titolo edilizio.

E' facoltà del Comune di Parma di procedere alla riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dopo l'emissione del Collaudo Finale delle opere. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite del 70% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale prestata.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui agli artt. 4 e 4bis, di assicurare il ripristino degli eventuali danni ed a garanzia del corretto attecchimento delle opere a verde e della funzionalità degli impianti di irrigazione verde, nonché a garanzia dell'eventuale avvenuto accertamento

di sussistenza a carico dello stesso soggetto attuatore di un residuo dovuto, a conguaglio della quota di oneri già oggetto di scomputo in base alla previsione di spesa precedentemente stimata in sede di PUA ai sensi di quanto disciplinato al precedente art. 7, all'atto dell'emissione del collaudo finale, il soggetto attuatore dovrà prestare una polizza fideiussoria di valore:

- non inferiore al 30% del valore delle opere di urbanizzazione, al netto del costo delle opere a verde, per un periodo di 24 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale;
- pari al 100% del valore delle opere a verde, per un periodo di 36 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

La presenza di tali polizze è condizione necessaria per l'emissione del collaudo. Dopo i termini sopra indicati, verificata la funzionalità delle opere e l'avvenuto versamento all'A.C. dell'eventuale conguaglio della quota di oneri già oggetto di scomputo in eccedenza alla spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le fideiussioni potranno essere svincolate integralmente.

Lo svincolo integrale della fideiussione, per la quota corrispondente alle indennità di esproprio, avverrà alla determinazione e pagamento dell'indennità definitiva di esproprio.

Dovranno altresì essere prestate le seguenti garanzie (aventi le medesime caratteristiche prima richiamate), che verranno svincolate solo subordinatamente all'avvenuto integrale pagamento degli importi garantiti:

- relative all'indennizzo del credito edilizio inerente la perequazione urbanistico-ambientale e a quanto dovuto come contributo per la compensazione di opere pubbliche di interesse collettivo fuori comparto, di cui al precedente art. 4quater;
- dell'importo rateizzabile inerente il contributo per la realizzazione delle misure di risparmio energetico pari a € 51.956,00 (euro cinquantunomilanovecentocinquantasei/00), di cui all'art.4.quinques.

Per quanto riguarda la garanzia fideiussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e all'art. 32 della L.R. n. 15/2013 per la quota parte di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi da parte del soggetto attuatore, lo stesso si impegna a consegnare al Comune di Parma, prima del rilascio del titolo edilizio di ogni edificio di ERP, adeguata polizza a copertura del 100% di tale onere dovuto, ovvero deve documentare l'avvenuta sottoscrizione della relativa convenzione edilizia. Tale garanzia sarà svincolata automaticamente, anche parzialmente, all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Art. 14 – Sanzioni e penali

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, non collaudabilità delle opere stesse entro i tempi stabiliti dal titolo edilizio o non corretta esecuzione delle opere. In tal caso, qualora il soggetto attuatore risulti inottemperante alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle opere, la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo:
 - delle opere non realizzate o non collaudabili e degli eventuali ripristini, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente in quel momento;
 - delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;
 - dell'IVA di legge;
 - della manutenzione triennale degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell'impianto di irrigazione di cui all'art. 9, calcolate moltiplicando la superficie a verde per 1,35 €/mq/annui;
- b) anche in vigenza del titolo edilizio, mancato tempestivo intervento da parte del soggetto attuatore a seguito di segnalazione da parte dell'A.C. di situazioni che, ad insindacabile giudizio

dell'Amministrazione stessa, possano determinare potenziale pericolo per la pubblica sicurezza o per l'igiene pubblica. In tal caso, l'Amministrazione interverrà in danno con l'escussione di un importo pari a quello necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza, quantificato secondo le modalità di cui al punto a).

Nel caso di inottemperanza di cui alla lettera a), il soggetto attuatore dovrà corrispondere al Comune una penale pari al 5 per cento del valore delle opere dentro e fuori comparto non completate o non collaudabili, qualora l'Ente debba sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle opere stesse, escutendo la fideiussione.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla delib. G.C. n. 1111/60 del 29/8/2007.

Nel caso in cui si verificasse l'assenza della necessaria qualificazione tecnica e strumentale del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione, si provvederà alla sospensione dei lavori, fino all'individuazione da parte del soggetto attuatore di altro soggetto idoneo.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 10 si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale con delib. C.C. 140/22 del 28/9/2007, come eventualmente modificata od aggiornata.

Art. 15 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione dai concessionari, si intendono assunte anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo. Nei confronti del Comune il soggetto attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fintanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali o diverse clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, fintanto che gli acquirenti non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

Nel caso di alienazione parziale degli immobili posti all'interno del perimetro del PUA, i concessionari tratterranno su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso salvo diversa pattuizione, da esplicitarsi negli atti di compravendita.

Tutte le spese preventive, concomitanti e conseguenti alla sottoscrizione sia del presente atto sia di eventuali atti notarili dalla presente convenzione disciplinati, a qualunque titolo ipotizzate, definite e previste (imposte, bolli, diritti, ecc.) e a chiunque dovute (consulenti tecnici e legali, notai, enti, ecc.), con relativa IVA e cassa previdenziale, 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.

Art. 16 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti nazionali, regionali e comunali, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Parma.

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

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Parma.

Art. 17 - Clausola risolutiva espressa

Ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) ed in coerenza ai principi della L.R. 24 del 2017, art. 2, in merito all'acquisizione dell'informazione antimafia, il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare che la presente convenzione è stipulata sotto condizione risolutiva espressa, e pertanto quando venga accertata la sussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa successivamente alla stipula del presente atto, l'Amministrazione Comunale recede dalla convenzione senza che nulla sia dovuto per le spese eventualmente già sostenute dal soggetto attuatore, nonché per indennizzi e/o ristori a qualsiasi titolo.