



COMUNE DI PARMA SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE N. **GC-2019-296** DELLA GIUNTA COMUNALE IN DATA
11/09/2019

L'anno 2019, questo giorno Undici (11) del mese di Settembre alle ore 09:45 in Parma si è riunita la Giunta Comunale per la trattazione di diversi argomenti e, fra essi, del provvedimento di cui all'oggetto, sotto la presidenza del Signor Marco Bosi nella sua qualità di Vice Sindaco e la partecipazione del Segretario Generale del Comune Dott.ssa Anna Messina.

Dopo che il Segretario Generale ha dato lettura dell'oggetto della proposta specifica di delibera, seguono brevi interventi da parte dei componenti dell'organo di governo dell'Ente.

Al momento della votazione della deliberazione proposta, con la Presidenza del Vice Sindaco risultano presenti e votanti n. 7 componenti di Giunta di cui appresso:

PIZZAROTTI FEDERICO	ASSENTE
BOSI MARCO	PRESENTE
ALINOVIC MICHELE	PRESENTE
BENASSI TIZIANA	PRESENTE
CASA CRISTIANO	PRESENTE
FERRETTI MARCO	ASSENTE
GUERRA MICHELE	PRESENTE
PACI NICOLETTA LIA ROSA	ASSENTE
ROSSI LAURA	PRESENTE
SELETTI INES	PRESENTE

Con voti unanimi la Giunta Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (**deliberazione GC-2019-296**) e reca l'oggetto infra esplicitato, quindi, ne vota l'immediata eseguibilità e proseguono i lavori.

Oggetto: Approvazione Schema di Convenzione Edilizia tra Comune di Parma e SER.CA.L. COSTRUZIONI srl per la realizzazione di 19 alloggi e relative pertinenze di edilizia residenziale convenzionata in proprietà all'interno della Scheda Norma B/8 - Via Fleming (Lotto A). I.E.

Comune di Parma

Proposta n. 2019-PD-2304 del 05/07/2019

OGGETTO: Approvazione Schema di Convenzione Edilizia tra Comune di Parma e SER.CA.L. COSTRUZIONI srl per la realizzazione di 19 alloggi e relative pertinenze di edilizia residenziale convenzionata in proprietà all'interno della Scheda Norma B/8 - Via Fleming (Lotto A). I.E.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 37/9 del 13/03/2007, ha approvato il PUA denominato scheda norma B/8 Via Fleming, che comporta tra l'altro la realizzazione di alloggi destinati ad edilizia residenziale pubblica;
- in data 30 luglio 2007 con atto rep. n. 50982/16559 a ministero Notaio Marco Micheli, è stata stipulata la convenzione urbanistica del PUA che all'art. 11 prevede la cessione da parte del soggetto attuatore al Comune di Parma di un'area destinata alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica, individuata dal progetto urbanistico come Lotto A, di superficie fondiaria pari a mq. 1.555,00;
- l'atto di cessione all'A.C. del Lotto A è stato stipulato in data 29.11.2007 con atto rep. 51668 e racc. 16931 a ministero Notaio Marco Micheli;
- successivamente, con atto Notaio Marco Micheli in data 15.04.2008 (rep. 52666 e racc. 17492), a seguito di deliberazione CC. n. 33 del 21.12.2007, il Comune di Parma ha ceduto all'Azienda Casa Emilia Romagna di Parma il lotto di che trattasi destinato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
- l'Azienda Casa Emilia Romagna - ACER, previo avviso pubblico del 13 luglio 2016, con atto Notaio Marco Micheli in data 06.07.2017 (Rep. 72584 e Racc. 28392), ha a sua volta rivenduto alla D'ANDREA EIGHT S.R.L. UNIPERSONALE l'area in questione facente parte della scheda norma B8 ed individuata al Fg. 13 Mapp. 1513 Sez. 1 NCT Comune di Parma, specificandone il vincolo di destinazione permanente a edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui all'art.53 delle NTA del RUE previgente (oggi art. 12 delle NTA del POC);
- con atto rep. 26944 racc. 6638 del 11.12.2018 a ministero Notaio Giuseppe Iannello la società D'ANDREA EIGHT S.R.L. UNIPERSONALE ha trasferito il Lotto A del PUA B8 – Via Fleming alla SER.CA.L. COSTRUZIONI SRL;
- la SER.CA.L. COSTRUZIONI SRL, in data 30/12/2018, sull'area edificabile di sua proprietà avente superficie fondiaria (SF) pari a mq 1555,00, ha presentato al Comune di Parma la SCIA n. 3858/2018 al fine di realizzare un edificio residenziale di n. 19 alloggi, n. 19 cantine, 16 autorimesse e 6 posti auto per una SLU pari a mq. 1465,43, destinato a edilizia residenziale pubblica convenzionata;

Valutato che al fine di disciplinare l'intervento di che trattasi possa essere utilizzata la convenzione tipo approvata con deliberazione CC. 140 del 28.09.2007 introducendovi le specificazioni relative alla peculiarità del lotto, in ragione della sua provenienza, necessarie a perseguire le originarie finalità pubbliche, ed inerenti pertanto:

- il valore dell'area da assumere al fine della determinazione del prezzo massimo complessivo di cessione degli alloggi (valore dell'area urbanizzata desunto dal rogito ACER in data 06 luglio 2017 – atto Notaio Marco Micheli Rep. 72584/ Racc. 28392).
- la durata della convenzione edilizia, per garantire il vincolo di destinazione permanente a edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui all'art. 53 delle NTA del RUE allora vigente (oggi art. 12 delle NTA del POC);

Ritenuto che l'intervento di edilizia convenzionata oggetto della presente convenzione sia in grado di assicurare un'offerta diversificata di alloggi, concorrendo così alla realizzazione del fabbisogno di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica pianificato dall'A.C. attraverso il PSC ed il POC integrando pertanto le politiche pubbliche del settore dell'edilizia sociale attraverso la vendita a prezzi convenzionati e la locazione a canone calmierato;

Preso atto che

- il Soggetto Attuatore, trattandosi di intervento di edilizia residenziale pubblica convenzionata in proprietà per n. 19 alloggi e relative pertinenze deve convenzionarsi ai sensi della normativa vigente al fine di definire i prezzi di cessione, i canoni di locazione e i requisiti soggettivi con l'Amministrazione Comunale;
- per effetto della convenzione edilizia che il Soggetto Attuatore è chiamato a sottoscrivere con il Comune di Parma, il contributo di cui all'art. 29 della legge regionale del 30.07.2013 n. 15 e s.m. relativo ai 19 alloggi è ridotto alla sola quota di cui all'art. 30 della stessa legge (oneri di urbanizzazione);

Preso atto altresì che

- il Soggetto Attuatore del titolo edilizio archiviato - SCIA n. 2022/17 (D'Andrea Eight s.r.l. Unipersonale) ha provveduto al versamento di una quota di quanto dovuto per oneri di urbanizzazione secondaria connessi all'intervento pari complessivamente ad € 42.515,93, come di seguito specificato:
 - € 13.240,58 incassati in data 07.07.2017 ed € 13.240,58 incassati in data 04.01.2018;
- nella nota di archiviazione P.G. n. 77189 del 10.04.2018 della SCIA n. 2022/17, il Dirigente del Servizio Edilizia Privata SUAP specificava che i versamenti effettuati potevano essere conguagliati a seguito dell'eventuale ripresentazione della pratica edilizia;
- la società Ser.Ca.L. Costruzioni S.r.l. intestataria della SCIA n. 3858/18 ha provveduto al conguaglio dell'importo complessivamente dovuto con i seguenti versamenti:
 - € 12.432,09 incassati in data 31.12.2018 ed € 3.602,68 versati in data 14.05.2019;

- in sede di sottoscrizione dell'atto di convenzione provvederà a versare la somma di € 3.974,46 (tremilanovecentosettantaquattro/46) pari allo 0,15% del costo di costruzione inserito nel Quadro Tecnico Economico, per il collaudo tecnico amministrativo;
- la suddetta somma verrà accertata con successivo atto al cap. 03502435 "Rimborso dai soggetti attuatori delle spese di progettazione esterna per i piani particolareggiati pubblici (v. cap. 10801220)" del Bilancio 2019;

Dato atto che i contenuti dello schema di convenzione, **allegato "A"** digitale alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale fanno riferimento ai sottoelencati elaborati progettuali (art. 8 dello schema di convenzione), che sono stati consegnati dal Soggetto Attuatore nella versione cartacea e digitale in data 12/03/2019 prot. gen. 49852, così come integrati e sostituiti in data 10/06/2019 prot. gen. n. 115191, in data 22/06/2019 prot. gen. n. 123473 e in data 09.09.2019 prot. gen. n. 167262, che si allegano anch'essi in formato digitale, **allegato "B"**, alla presente deliberazione:

- B1 - planimetria generale;
- B2 - piante piano seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo e quarto, con schema di arredamento;
- B3 - conteggio superfici complessive;
- B4 - capitolato generale dei lavori;
- B5 - capitolato delle migliorie;
- B6 - computo metrico estimativo parte 1;
- B7 - computo metrico estimativo parte 2;
- B8 - quadro tecnico economico (QTE);
- B9- tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di ciascuna unità immobiliare ed il calcolo della superficie complessiva vendibile;

Preso atto che i progettisti incaricati dal soggetto attuatore, arch. Maddalena Capitani e arch. Alessandra Serri, nelle note acquisite agli atti del Comune di Parma al prot. gen. 115191 del 10/06/2019, al prot. gen. 123473 del 22/06/2019 e al prot. gen. 167262 del 09/09/2019, hanno dichiarato la conformità degli elaborati informatici sottoscritti digitalmente alla versione cartacea presentata al Settore Sportello Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Parma in data 12/03/2019, 10/06/2019, 22/06/2019 e 09/09/2019;

Evidenziato che lo schema di convenzione disciplinante la realizzazione in proprietà degli edifici di edilizia residenziale convenzionata in argomento:

- riprende puntualmente i contenuti dello schema di convenzione deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 140 del 28/09/2007 introducendovi alcune mere precisazioni e specificazioni connesse alla natura e alle particolari situazioni riguardanti elementi tecnico-operativi;
- introduce allo schema di convenzione prima richiamato, al fine di meglio garantire l'interesse pubblico dell'intervento, alcuni correttivi al valore dell'area che concorrono a calmierare i prezzi di cessione, oltre che alla durata, come puntualmente specificato all'art. 8 e art. 15 dello schema allegato sotto la lettera A;

Evidenziato altresì che dell'intervento edilizio dovrà essere data, a cura del soggetto attuatore, ampia diffusione anche mediante la pubblicazione sui quotidiani locali dell'avviso di vendita degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata;

Viste:

- la legge n. 167/62 e successive modificazioni;
- la legge n. 865/71 e successive modificazioni;
- la legge n. 457/78 e successive modificazioni;
- la legge n. 458/88 e successive modificazioni;
- la legge n. 179/92 e successive modificazioni;
- la L.R. n. 15/2013 e successive modificazioni;

Visto il decreto del Sindaco di Parma DSFP/2018 n. 38 prot. n. 80905 del 13.04.2018 che conferisce, all'ing. Dante Bertolini, l'incarico di dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata "Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio";

Dato atto che la presente deliberazione è stata istruita dal Responsabile del Procedimento individuato nella persona del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Ing. Dante Bertolini;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 922 del 19.04.2018 avente ad oggetto "Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio: sostituzione per assenza fino a 30 giorni del dirigente titolare;

Dato atto che il presente atto non comporta oneri a carico del bilancio dell'Ente;

Acquisiti gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000, nonché l'attestazione di copertura finanziaria, se richiesta, ai sensi dell'art. 153 del TUEL n. 267/2000 e del vigente Regolamento comunale di contabilità;

Acquisito il parere di conformità di cui all'art. 70, comma 1, del vigente Statuto comunale come in atti;

Ravvisata la necessità di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.08.2000, al fine di consentire la tempestiva sottoscrizione della convenzione edilizia inerente la realizzazione in proprietà di 19 alloggi e relative pertinenze di edilizia residenziale convenzionata di cui alla Scheda Norma B/8 Via Fleming (Lotto A);

DELIBERA

1. di approvare lo schema di convenzione, da stipularsi tra il Comune di Parma e il Soggetto Attuatore, allegato in formato digitale al presente atto quale parte integrante e sostanziale, sotto la lettera "A";

2. di prendere atto che lo schema di convenzione si compone dei sotto elencati articoli:
 - ART. 1 “Conferma delle premesse”;
 - ART. 2 “Oggetto della convenzione”;
 - ART. 3 “Caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi”;
 - ART. 4 “Termine di inizio ed ultimazione dei lavori”;
 - ART. 5 “Infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti”;
 - ART. 6 “Opere di allacciamento ai pubblici servizi”;
 - ART. 7 “Oneri di urbanizzazione”;
 - ART. 8 “Determinazione delle componenti del prezzo di cessione degli alloggi”;
 - ART. 9 “Prezzo di cessione degli alloggi”;
 - ART. 10 “Modalità di pagamento”;
 - ART. 11 “Aggiornamento prezzi di rivendita degli alloggi”;
 - ART. 12 “Canone di locazione degli alloggi e revisione periodica”;
 - ART. 13 “Formazione dell’utenza e assegnazione degli alloggi come prima casa”
 - ART. 14 “Clausole da inserire negli atti di vendita/ assegnazione/locazione degli immobili”;
 - ART. 15 “Durata della convenzione”;
 - ART. 16 “Trascrizione della convenzione”;
 - ART. 17 “Obblighi del soggetto attuatore”;
 - ART. 18 “Controlli e sanzioni a carico del concessionario inadempiente”;
3. di delegare il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ad intervenire alla stipula della presente convenzione che deve essere effettuata per atto pubblico, da trascriversi presso l’Ufficio dei Registri Immobiliari;
4. di dare atto che alla presente deliberazione sono altresì allegati in formato digitale (allegato “B”);
 - B1 - planimetria generale;
 - B2 - piante piano seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo e quarto, con schema di arredamento;
 - B3 - conteggio superfici complessive;
 - B4 - capitolato generale dei lavori;
 - B5 - capitolato delle migliorie;
 - B6 - computo metrico estimativo parte 1;
 - B7 - computo metrico estimativo parte 2;
 - B8 - quadro tecnico economico (QTE);
 - B9- tabella riassuntiva indicante i prezzi di vendita di ciascuna unità immobiliare ed il calcolo della superficie complessiva vendibile;

5. di dare atto:
 - che in sede di sottoscrizione il soggetto attuatore verserà la somma di € 3.974.46 (tremilanovecentosettantaquattro/46) pari allo 0,15% del costo di costruzione inserito nel Quadro Tecnico Economico, per il collaudo tecnico amministrativo;
 - che la suddetta somma verrà accertata con successivo atto al cap. 03502435 “Rimborso dai soggetti attuatori delle spese di progettazione esterna e varie per i piani particolareggiati pubblici (v. sp. 10801220)” del Bilancio 2019;
 - che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - che la presente deliberazione è stata istruita dall’Ing. Dante Bertolini, Responsabile del procedimento, il quale provvederà all’adozione di tutti gli atti di gestione successivi, ivi compreso l’eventuale adozione del provvedimento finale;
 - che per effetto della Determinazione Dirigenziale n. 922 del 19/04/2018 avente ad oggetto “Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio: sostituzione per assenza fino a 30 giorni del dirigente titolare” la presente deliberazione è sottoscritta dal dirigente nominato quale sostituto;
6. di prendere atto che nessuna spesa grava sul bilancio del Comune di Parma;
7. di rendere la presente deliberazione immediatamente esecutiva ai sensi dell’art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267 affinché si possa procedere, in tempi brevi, alla stipula della suddetta convenzione.

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 2019-PD-2304 del 05/07/2019

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 2019-PD-2304 del 05/07/2019 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Approvazione Schema di Convenzione Edilizia tra Comune di Parma e SER.CA.L. COSTRUZIONI srl per la realizzazione di 19 alloggi e relative pertinenze di edilizia residenziale convenzionata in proprietà all'interno della Scheda Norma B/8 - Via Fleming (Lotto A). I.E.

si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1[^], TUEL n. 267 del 18.8.2000

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Allegato alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale

P.D. n. 2019-PD-2304 del 05/07/2019

PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000

Sulla proposta n. 2019-PD-2304 del 05/07/2019 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO di deliberazione della Giunta Comunale che reca ad oggetto:

Approvazione Schema di Convenzione Edilizia tra Comune di Parma e SER.CA.L. COSTRUZIONI srl per la realizzazione di 19 alloggi e relative pertinenze di edilizia residenziale convenzionata in proprietà all'interno della Scheda Norma B/8 - Via Fleming (Lotto A). I.E.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

F.to digitalmente dal Responsabile del Servizio Finanziario
o suo delegato
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

DELIBERAZIONE N. GC-2019-296 DEL 11/09/2019

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio online all'indirizzo www.comune.parma.it.

IL SEGRETARIO GENERALE
MESSINA

IL VICE SINDACO
BOSI