

COMUNE di PARMA

Settore Territorio

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
“Area compresa tra via Raimondi e via Carmignani”**

**Area di trasformazione scheda norma B-21 tav. 28 del P.O.C.
sita in Parma, area tra via Raimondi e via Carmignani.**

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20.

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

in prosieguo definiti come Concessionari;

e

il Sig. _____ il quale
interviene nella sua qualità di dirigente del Settore Territorio del Comune di Parma, in
conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e dell'art. 90 dello Statuto del
Comune di Parma;

Premesso:

- i vigenti PSC (Piano strutturale comunale) e POC (Piano operativo comunale) individuano alla tav. 28, un'area di trasformazione soggetta a Scheda norma B21 – Via Raimondi, di circa **mq 13.596**, disciplinata dagli artt. 51, 52 e 53 del Regolamento Urbanistico Edilizio – NTA e da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- che i concessionari sono proprietari dell'area posta nel Comune di Parma, censita al N.C.T. al foglio **22** del Comune di Parma, mappali **129 (parte) - 194**, che si estende per complessivi mq **6.364,48** di superficie rilevata e verificata;
- che la restante area ricompresa all'interno del perimetro, pari a mq **7.231** circa, è di proprietà del Comune di Parma;

- che secondo quanto previsto nel POC/PPA 2002-2006 vigente, approvato con deliberazione di C.C. n. 125 del 9.4.2002, il PUA in oggetto potrà realizzare, nell'ambito temporale di vigenza dello stesso PPA, **tutta la SLU prevista pari a 3.350 mq - Scheda n.212 del POC (ex PPA)**;
- che l'Amministrazione Comunale mantiene in proprietà l'intera quota di Slu, pari a mq 653, destinata alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 53.2 del Rue;
- che il progettista incaricato ha predisposto e presentato al Comune in data 22/11/2005, il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 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:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 8.8.1985 n. 431;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 25.11.2002 n.31 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 19.12.2002 n.37 e successive modifiche e integrazioni;
- Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004;
- Legge n. 241 del 7.8.1990 come modificata con dalle legge n. 15 del 2005;
- lo Statuto del Comune di Parma;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 140/77 del 30.5.2000, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28.01.1977 n. 10;

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1597 del 6.12.2001 avente ad oggetto "Adeguamento alla nuova moneta unica europea per i valori delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione";

- il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dagli elaborati prescritti dall'articolo 8 del Regolamento Urbanistico Edilizio – NTA, nella loro versione definitiva, aggiornata al e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi; e più precisamente:

Relazione illustrativa

Scheda dati

Schema di convenzione

Stralcio di POC

Documentazione catastale e atto di proprietà

Previsione di spesa

Norme urbanistiche ed edilizie

Relazione geologica

Rete fognaria - Relazione idraulica

Valutazione di clima acustico

- R-01 Rilievo del comparto
- R-02 Rilievo piano – altimetrico
- R-03 Stato di fatto: Planimetria generale - documentazione fotografica
 - 01 Planimetria di progetto con inquadramento territoriale di contorno
 - 02a Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti
 - 02b Planimetria di progetto con individuazione degli stralci attuativi
 - 03 Planimetria di progetto con numerazione dei lotti
 - 04 Planimetria di progetto con individuazione dei parcheggi privati
 - 05 Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione
 - 06 Sezioni e profili
 - 07A Schemi tipologici
 - 07B Schemi tipologici
 - 07C Schemi tipologici
 - 08 Viste prospettiche
- I-01 Schema degli impianti tecnici : acquedotto e gas
- I-02 Schema degli impianti tecnici : irrigazione
- I-03 Schema degli impianti tecnici : rete elettrica

- I-04 Schema degli impianti tecnici : rete telefonica
- I-05 Schema degli impianti tecnici : illuminazione pubblica
- I-06 Schema degli impianti tecnici : sistemazione cassonetti
Rete fognaria: planimetria di progetto
Rete fognaria: Profili di progetto e particolari costruttivi

- la delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione.

Tutto ciò premesso

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri eventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi 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.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

L'intervento denominato "**Area compresa tra via Raimondi e via Carmignani**" da realizzarsi sull'area estesa per mq **13.595,48**, e destinata dal P.O.C. vigente nel Comune a "Aree di trasformazione" disciplinata dagli art. 51, 52 e 53 delle N.T.A. del R.U.E. si attua previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, che la zonizzazione interna, proposta dal progetto di piano particolareggiato suddivide nel seguente modo:

- a. mq **583,76** per urbanizzazioni generali e viabilità (F);
- b. mq **848,92** per parcheggi pubblici (standard) (E);
- c. mq **2.306,92** per urbanizzazioni secondarie (standard) (E);
 - c.1. mq **1.182,19** per urbanizzazioni secondarie di attuazione privata (standard) (E);
 - c.2. mq **1.124,73** per urbanizzazioni secondarie di attuazione pubblica (standard) (E);
- d. mq **2.481,07** per ulteriore dotazione di aree pubbliche (G);
- e. mq **2.481,00** per ulteriori aree funzionali (I);
- f. mq **3.749,61** di Sf per interventi privati (D);
- g. mq **1.144,20** di Sf per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (D).

Oggetto della presente convenzione tra soggetto attuatore ed Amministrazione Comunale è la realizzazione degli interventi previsti nelle aree di cui alle precedenti lettere a), b), c1) e f), pari a mq 6.364,48 circa.

Le aree di cui alle lettere c2), d), e) e g), per un ammontare complessivo di mq 7.231 circa, così come riportato alla tav. 02B e 05, verranno attuate direttamente dal Comune di Parma, e pertanto non sono oggetto della presente convenzione.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lett. f) e g) 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 8.6.1990 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dall'allegato 1 Usi del suolo e standard del RUE.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione di:

mq **2.177,50** di Slu con destinazione d'uso **residenziale (Ufa)**;

mq **1.172,50** di Slu con destinazione d'uso **funzioni ammesse (Usi Uga1, Uga5, Uga6, Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6)**.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a **72** computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq. di SLU; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in **20**.

La Slu soprariportata afferisce:

- per mq. **2.679,00** alle potenzialità attuative dei concessionari privati;
- per mq. **653,00** alla quota parte di ERP di cui all'art. 53.2 del RUE realizzati dall'Amministrazione Comunale.

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

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 25.11.2002 n. 31 art. 9 così come recepita dal Comune di Parma con Delib.C.C.135/47 del 10.6.2003 si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione *non contiene* precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/24.3.2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Parma le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) e c1) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq **2.614,87**, così come riportato nella tav. n.05.

Le aree di cui sopra saranno trasferite al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento di tutte le aree di cessione.

Dette aree verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art.4, le sopramenzionate aree, saranno temporaneamente rese disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

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

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale 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;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

I concessionari si obbligano a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

A - primaria,

1. strade classificate E;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di teleriscaldamento (se richiesto da ENIA);
 - e) di telefonia e di trasmissione dati;
 - f) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo;

B - secondaria,

7. spazi pubblici attrezzati, verde pubblico attrezzato e piste ciclabili;

Sono, inoltre, a carico dei concessionari gli oneri dovuti per la demolizione degli edifici posti in luogo delle urbanizzazioni, comprensiva di bonifica dalla presenza di cemento amianto.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione del relativo permesso di costruire. Il progetto dovrà essere redatto in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle 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 capitolati 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: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, ENIA, 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 (esempio TV via cavo ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente PUA.

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

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui al punto A- dell'art. 4.

Le opere elencate all'art. 4 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 14.

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.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti

istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, 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;
- 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 dalle polizze di cui al successivo art. 14.

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

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

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3. punto 1);
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14.

Il rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione così come precisato al precedente art. 3 punto 1)

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 03, potranno essere richiesti permessi di costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 21 e 22 della L.R. 31/02 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, comma A, punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7) e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se previsto. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;

- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

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 il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della legge 28.1.1977 n. 10, se ed in quanto dovuto; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge 28.1.1977 n. 10, 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) della lettera A) del precedente art. 4 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto dai concessionari 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) la realizzazione del verde attrezzato di cui al n. 7 della lettera B) del precedente art. 4 comporterà, a favore dei concessionari, gli effetti di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, con riferimento alla quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria (attualmente 25%) relativa al verde attrezzato;
- 4) sarà comunque dovuto al Comune il residuo percentuale relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria.

Eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono variante al piano le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione delle distanze minime dai confini e dagli edifici o dell'altezza massima consentita dal piano urbanistico attuativo.

Inoltre si rimanda a quanto previsto all'art. 5.5 delle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA.

Art. 9 - Opere di arredo urbano

Gli elementi di arredo urbano, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto richiesto dalla Amministrazione Comunale, armonizzandosi con gli ambiti urbani limitrofi.

Art. 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

La manutenzione delle aree verdi, nonché delle essenze arboree presenti nel comparto e dell'impianto di irrigazione sarà in carico ai concessionari per tre anni, con decorrenza dall'avvenuto collaudo delle stesse, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Parma.

Art. 11 – Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata

La scheda norma relativa all'area di trasformazione B21 riserva una quota di Slu per interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a m² 653,00. La Sf corrispondente a tale Slu risulta pari a m² 1.144,20. Tale previsione, in quanto realizzata dall'Amministrazione Comunale su terreno mantenuto in proprietà, non è oggetto della presente convenzione.

Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del concessionario e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Art. 13 - Termini per l'attuazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 anni dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 14 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 lett. A e B;

- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano particolareggiato, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A., e quindi per € 822.542,10 (euro ottocentoventiduemila cinquecentoquarantadue/10);
- 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 (euro diecimila);

L'ammontare complessivo della fideiussione risulta così determinato in complessivi € 832.542,10 (euro ottocentotrentaduemila cinquecentoquarantadue/10).

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire teso 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.

Lo svincolo della fideiussione avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.

E' facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione della certificazione di funzionalità e di collaudabilità redatta nei modi e nei termini di cui all'art. 6. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Art. 15 – 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 entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A.;

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

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale come di seguito stabilita:

- a) € 50 (euro cinquanta) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;
- b) pari al 5% (cinque per cento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 11 si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata con delibera Consiglio Comunale n. ____ del _____

Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.

I concessionari potranno trattenere 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.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 17 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, 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.