

COMUNE di PARMA

Settore Territorio

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA
DENOMINATO "EX-ANAGRAFE"**

- 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:

- che i concessionari sono risultati aggiudicatari dell'attuazione dell'area "Ex Anagrafe" in seguito all'espletamento del Bando Pubblico approvato con atto di G.C. n. _____ del _____;
- che detta area perimetrata risulta destinata dal P.O.C. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 125 del 9.4.2002, e successivi aggiornamenti, a "PIANO PARTICOLAREGGIATO", avente categoria d'intervento a "COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE", con destinazione d'uso a "ZONA MISTA CON PRIORITÀ DI USO RESIDENZIALE" disciplinata dall'art. 49 BIS "ZONE DI RISTRUTTURAZIONE" delle relative N.T.A., da attuarsi previa approvazione dello strumento urbanistico preventivo;
- 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 subordinato 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 Decreto Legislativo 8.8.1994 n° 490 in attuazione della Legge 17.1.1994 n° 47;
- 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
- 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:

DOCUMENTI

- 01** RELAZIONE TECNICA
- 02** SCHEDA DATI
- 03** SCHEMA DI CONVENZIONE
- 04** STRALCIO DI P.O.C.
- 05** DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- 06 PREVISIONE DI SPESA
- 07 NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE
- 08 RELAZIONE GEOLOGICA
- 09 RELAZIONE IDRAULICA
- 10 VALUTAZIONE DI IMPATTO E CLIMA ACUSTICO

TAVOLE STATO ATTUALE

- 01 RILIEVO DEL COMPARTO E RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- 02 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO
- 03 RICOSTRUZIONE STORICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 04 ANALISI DEGLI ELEMENTI ARCHEOLOGICI

TAVOLE PROGETTO

- 05 PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE (RAPP. 1:1000)
- 06 PLANIMETRIA CON DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE (RAPP 1:200)
- 07 PLANIMETRIA CON NUMERAZIONE DEI LOTTI E DESTINAZIONI D'USO PRIVATE (RAPP. 1:500)
- 08 PLANIMETRIA CON SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI (RAPP 1:200)
- 09 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI (RAPP. 1:500)
- 10 PLANIMETRIE CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE (RAPP. 1:500)
- 11 PROFILI (RAPP.1:200)
- 12 PROFILI (RAPP.1:200)
- 13 PROFILI (RAPP.1:100)
- 14 PROFILI (RAPP.1:100)
- 15 PROFILI (RAPP.1:100)
- 16 SEZIONI (RAPP.1:200)
- 17 SCHEMI TIPOLOGICI (RAPP.1:100)
- 18 SCHEMI TIPOLOGICI (RAPP.1:100)
- 19 SCHEMI TIPOLOGICI (RAPP.1:100)
- 20 RAPPRESENTAZIONI TRIDIMENSIONALI
- 21 SCHEMA IMPIANTI TECNICI: ACQUEDOTTO E GAS (RAPP. 1:500)
- 22 SCHEMA IMPIANTI TECNICI: RETE ELETTRICA, TELEFONICA E RACCOLTA RIFIUTI (RAPP. 1:500)
- 23 SCHEMA IMPIANTI TECNICI: FOGNATURA E IMPIANTI DI DEPURAZIONE (RAPP. 1:500)
- 24 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA E ARREDO URBANO (RAPP. 1:500)

- 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

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Ex Anagrafe" da realizzare sull'area estesa per mq 5.081, e destinata dal P.O.C. vigente nel Comune a "PIANO PARTICOLAREGGIATO", avente categoria d'intervento a "COMPARTO DI RISTRUTTURAZIONE", con destinazione d'uso a "ZONA MISTA CON PRIORITÀ DI USO RESIDENZIALE" disciplinata dall'art. 49 BIS "ZONE DI RISTRUTTURAZIONE" delle relative N.T.A., da attuarsi previa approvazione dello strumento urbanistico preventivo, che la zonizzazione interna, proposta dal progetto di piano particolareggiato suddivide nel seguente modo:

- a) mq 333,56 circa per urbanizzazioni generali (marciapiedi, spazi a servizio dei parcheggi e viabilità a piano terra);
- b) mq 3.685,15 circa per parcheggi pubblici (stalli auto, spazi a servizio dei parcheggi e spazi di manovra al piano interrato);
- c) mq 2.910,08 circa per urbanizzazioni secondarie;
- d) mq 2.042,00 circa di Sf per interventi privati;

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lett. d) 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.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, alle norme tecniche di attuazione di piano urbanistico attuativo.

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* disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentano il ricorso alla denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie private. Pertanto, per la realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione dovranno essere richiesti due permessi di costruire.

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 regionale n. 20 del 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), c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 6.928,79, così come riportato nella tav. n. 10.

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 sopraccitate, 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 soggetti attuatori si renderanno disponibili a consentire, nel rispetto del cronoprogramma di cantiere, un eventuale ampliamento del parcheggio interrato pubblico nell'area posta a sud del comparto, attualmente destinata a piano terra ad urbanizzazione secondaria, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale lo richiedesse.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, potranno essere permutate le aree 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;
3. 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, previa esecuzione di scavo archeologico, demolizione delle strutture esistenti sulle aree da urbanizzare e conseguente eventuale bonifica delle stesse:

A - primaria,

1. strade classificate E e F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. parcheggio pubblico interrato;
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;
- 4. impianti di pubblica illuminazione;
- 5. impianti antincendio;
- 6. è facoltà dell'AMPS prevedere la dotazione di teleriscaldamento per i lotti privati del Comparto; in tal caso dette opere dovranno essere realizzate entro la data di ultimazione del primo edificio, a cura e spese dell'AMPS.

B - secondaria,

- 7. verde pubblico irrigato, spazi pubblici, recupero delle strutture storiche.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. 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 l'approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, AMPS, 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.

Gli attuatori si impegnano inoltre a costituire, a favore del Comune di Parma, servitù perpetua di pubblico passaggio nella zona individuata alla Tav. 06 come superficie fondiaria adibita ad uso pubblico, avente una superficie pari a mq. 594,32, impegnandosi nel contempo ad ogni onere di manutenzione (ordinaria, straordinaria e quant'altro) sulla medesima; la costituzione di detta servitù dovrà avvenire entro il rilascio del permesso abilitativo relativo agli edifici di cui la suddetta opera costituisce parte integrante.

Art. 4.bis - Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di

urbanizzazione generale al di fuori del comparto, così come delimitato alla tav. 3 del POC –Centro Storico, ed in particolare di:

- 1) realizzazione di spazi a servizio dei parcheggi (rampa di accesso alle autorimesse interrato e griglie di aerazione) (circa 194,18 mq);
 - 2) realizzazione di piazzola ecologica per la raccolta dei rifiuti (circa 20,26 mq);
 - 3) realizzazione di marciapiedi pubblici (circa 147 mq);
 - 4) realizzazione di urbanizzazione secondaria (circa 149,12 mq),
- per un totale di 510,56, così come distintamente individuati alla tavola 06.

Le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopradescritte, di proprietà comunale, saranno rese disponibili dall’A.C, per il periodo necessario alla realizzazione delle citate opere.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere fuori comparto è stimato in € 89.962,49; in relazione alle suddette opere i concessionari assumono l'impegno:

- a) di provvedere alla redazione del progetto esecutivo;
- b) di realizzare le suddette opere.

All'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia degli impegni di cui ai precedenti punti i concessionari documentano l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fidejussione di importo pari ad € 89.962,49.

Per quant'altro non disposto nel precedente articolo, si farà riferimento alla disciplina di cui al precedente art. 3.

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 e a spesa del soggetto attuatore 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 agli articoli 4 e 4bis.

Le opere elencate ai precedenti artt. 4 e 4bis potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti nello stesso articolo, al solo fine di potere inoltrare la richiesta del 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.12.

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 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;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a 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 al precedente comma sono quantificati presuntivamente nell'elaborato di preventivo di spesa sotto la voce collaudo.

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

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione e agli edifici è subordinato:

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria qualora il progetto esecutivo ne determinasse un maggiore costo.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 07 dovrà essere presentata un'unica richiesta di permesso di costruire.

E' facoltà del soggetto attuatore richiedere un permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione comprensivo delle opere per la realizzazione dei parcheggi privati.

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 e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se previsto. La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto di 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 presentazione del permesso di costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio del medesimo titolo abilitativo alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 27, 28, 29 della legge regionale 28.1.1977 n. 31, se ed in quanto dovuto; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge regionale 28.1.1977 n. 31, 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 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) qualora, a consuntivo, il costo delle opere di urbanizzazione realizzate risulti inferiore agli oneri di Urbanizzazione non versati, calcolati con gli importi delle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo, il concessionario è tenuto al conguaglio della differenza;
- 4) qualora, a consuntivo, il costo delle opere di urbanizzazione realizzate risulti superiore agli oneri di Urbanizzazione non versati, calcolati con gli importi delle tabelle parametriche in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo, il concessionario rinuncia a qualsiasi conguaglio;
- 5) 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;
- 6) sarà comunque dovuto al Comune la residua percentuale relativa 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 prezziario della C.C.I.A.A.

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

Per quel che concerne le strutture comuni utilizzate dal parcheggio privato e dal parcheggio pubblico, gli importi derivanti dalla realizzazione delle opere, dei costi di manutenzione e di tutte le spese generali relative a tali strutture comuni, verranno calcolati in quote millesimali tra i componenti il condominio (pubblico-privato).

Il parcheggio privato interrato ubicato al piano -2, al servizio delle unità residenziali dovrà rimanere pertinenziale alle unità immobiliari realizzate all'interno del Piano

Particolareggiato. Tali autorimesse potranno essere realizzate compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Le autorimesse, costituenti dotazione aggiuntiva rispetto a quella determinata in conformità con i disposti dell'art. 2 della L. 122/'89, eventualmente realizzate secondo quanto previsto dal presente Piano, potranno essere alienate o locate anche a persone non residenti all'interno del comparto.

Nel caso in cui si rendesse necessaria la redazione di varianti urbanistiche ai fini dell'attuazione del PUA, si farà riferimento a quanto prescritto nell'art. 5.2 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche del PUA stesso.

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 nelle norme urbanistiche attuative di Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto richiesto dalla Amministrazione Comunale, armonizzandosi con gli ambiti urbani limitrofi.

Art. 10 - 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 inizio dei lavori indicati nel 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. 11 - Termini per l'attuazione del P.U.A.

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

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. 12 – Garanzie

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 lett. A e B e art. 4bis;
- 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 poste dentro e fuori il comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano particolareggiato, comprensivo di IVA, spese tecniche, oneri per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e delle verifiche tecniche di cui all'art. 5, e quindi per € 3.780.012,17 (di cui € 3.011.675,24 per

urbanizzazioni primarie; € 678.374,44 per urbanizzazioni secondarie, € 89.962,49 per opere fuori comparto).

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 della presentazione del titolo abilitativo 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.

Il Comune di Parma procederà su richiesta del soggetto attuatore alla 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. 13 – 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 prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione 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.

Art. 14 - 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.

Il Comune di Parma tratterà su di sé la titolarità di decidere ed intervenire nella redazione e predisposizione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità dello 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. 15 - 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 alla data di approvazione del presente Piano Urbanistico Attuativo.

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.