

# COMUNE DI PARMA

## Settore pianificazione territoriale

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “PEEP Baganzola – comparto sud”

#### Schema di convenzione

regolante i rapporti tra il Comune di Parma ed il Consorzio attuatore per la realizzazione dell'intervento urbanistico denominato “PEEP Baganzola-comparto sud” e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ in Parma

**tra**

- il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della Coop. Case Popolari, sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, quale assegnataria del lotto A del PEEP Baganzola, comparto sud;

- il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della Coop. La Nuova Speranza Srl, sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, quale assegnataria del lotto B del PEEP Baganzola, comparto sud;

- il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante della Coop. Bruno Buozzi Srl, sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, quale assegnataria del lotto C del PEEP Baganzola, comparto sud;

- il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, quale legale rappresentante del Consorzio Imprenditori Edili Srl, sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_, quale assegnataria del lotto D del PEEP Baganzola, comparto sud;

in prosieguo definiti come Consorzio

**e**

l'arch. Ivano Savi, nato a Lugagnano Val D'Arda (PC) il 22.03.64, il quale interviene nella sua qualità di dirigente del Settore Interventi Urbanistici 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 con delibera di Consiglio Comunale n° 142 del 17 giugno 2003 il Comune di Parma ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo denominato “PEEP Baganzola – comparti nord e sud” definendo i criteri e le priorità per l'assegnazione in proprietà delle aree in esso ricomprese;
- che con atto di Giunta Comunale n° 755 del 30 giugno 2003 è stato approvato il bando di concorso pubblico, riservato alle cooperative di abitazione e loro consorzi, imprese e cooperative di costruzione e loro consorzi, per l'assegnazione di lotti ricompresi nel “PEEP Baganzola – comparti nord e sud”;
- che con delibera di Consiglio Comunale n° 213 del 14 ottobre 2003, nell'ambito di una più ampia questione di variante urbanistica, approvata ai sensi della L.R. 24.3.2000, n° 20, art 34 e s.m., che ha operato aggiustamenti cartografici nonché correzione di errori materiali, sono state approvate, tra l'altro, le tavole di PSC, POC, scheda norma Bf5 e Piano dei Servizi, inerenti al PUA oggetto della presente convenzione;
- che con delibera di Consiglio Comunale n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, il Comune di Parma ha approvato la variante urbanistica al Piano approvato con atto di C.C. n° 142 del 17 giugno 2003.

Evidenziato :

- che nella deliberazione di approvazione del PUA n. 142 del 17 giugno 2003 si dava mandato al Settore Pianificazione Territoriale di redigere e stipulare la convenzione avente i contenuti specificati nelle premesse della deliberazione stessa;

- che il bando è stato redatto in riferimento al Bando regionale per la selezione delle proposte di intervento da inserire nel Piano Operativo Regionale del Programma Sperimentale di Edilizia Residenziale denominato "20'000 abitazioni in affitto", approvato con delibera di Giunta Regionale n° 925 del 26 maggio 2003, che prevedeva che entro il 23 luglio 2003 dovessero venire inoltrate le richieste di finanziamento per la locazione permanente ed a termine;
- che nel suddetto bando comunale è stato previsto l'obbligo, per gli assegnatari, di richiedere, nei modi e nei tempi stabiliti, i finanziamenti regionali previsti per la suddetta delibera di G.R. n° 925 del 26 maggio 2003;

Tenuto conto dell'obbligo per gli assegnatari del comparto sud di riunirsi in Consorzio al fine di predisporre il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e della realizzazione delle stesse, nei modi e nei tempi stabiliti dalla presente convenzione;

Richiamati :

- l'atto del Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio, n° 1586 del 7 luglio 2003 con il quale è stato determinato di attivare l'occupazione d'urgenza delle aree inerenti all'intervento urbanistico oggetto della presente convenzione;
- il decreto dirigenziale n° 27 del 15 luglio 2003 con il quale il Direttore del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Parma ha preso atto della graduatoria di aggiudicazione risultante dal verbale di gara del 14 luglio 2003;
- le polizze fidejussorie con le quali la Coop. Case Popolari Srl, la Coop. La Nuov Speranza Srl, la Coop. Bruno Buozzi Srl e il Consorzio Imprenditori Edili Srl hanno prestato la relativa garanzia per l'acquisto del terreno edificabile ricompreso nel comparto PEEP in oggetto;
- i successivi decreti dirigenziali nn. 30, 31, 32 del 17 luglio 2003 e n° 37 del 18 luglio 2003 con i quali il Direttore del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Parma ha assegnato ai soggetti suddetti i relativi lotti di cui sono risultati aggiudicatari a seguito del concorso pubblico anzidetto;

Visti :

- la legge 17.8.1942 n° 115 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 18.4.1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.M. 2.4.1968, n° 1444;
- la legge 22.10.1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 28.1.1977, n° 10 e e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 5.8.1978, n° 457 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 25.3.1982, n° 94 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 8.8.1985 n° 431 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 9.1.1989 n° 13 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 24.3.1989 n° 122 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 17.2.1992 n° 179 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 6.6.2001 n° 380
- il D. lgs. 27.12.2002 n° 301 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D. p.c.m. 21.10.2003
- D. lgs. 8.8.1994 n° 490 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.P.R. 8.6.2001 n° 327 e successive modifiche ed integrazioni;
- D.lgs. 18.8.2000 n° 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 24.3.2000 n° 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 8.8.2001 n° 24 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 25.11.2002 n° 31
- la L.R. 19.12.2002 n° 37
- lo statuto del Comune di Parma
- il PSC, il POC ed il RUE vigenti
- la deliberazione di C.C. n° 140/77 del 30.5.2000, 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;
- il progetto di Piano Urbanistico Attuativo denominato "PEEP Baganzola-comparto sud" come approvato

**tutto ciò premesso**

### **Articolo 1 : conferma delle premesse**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

### **Articolo 2 : descrizione dell'intervento ed impegni del Consorzio**

Il Consorzio si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine nell'attuazione del piano urbanistico attuativo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza riserva alcuna.

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione del "PEEP Baganzola - comparto sud" (in particolare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il collaudo ed il coordinamento progettuale per l'attuazione di urbanizzazioni ed edifici previsti dal PUA) da realizzare sull'area estesa per m<sup>2</sup> 13.402,04 che la zonizzazione interna, così come quantificata negli elaborati di piano particolareggiato (o sua variante) suddivide nel seguente modo:

a) urbanizzazioni generali e viabilità	per m <sup>2</sup> 1.428,48
b) parcheggi pubblici (standard)	per m <sup>2</sup> 925,94
c) percorsi pedonali	per m <sup>2</sup> 1.252,39
d) urbanizzazioni secondarie (standard)	per m <sup>2</sup> 5.162,15
e) superficie fondiaria	per m <sup>2</sup> 4.522,71

Il progetto del PUA prevede complessivamente la realizzazione di m<sup>2</sup> 5.524,93 di Slu, con destinazione d'uso residenziale (usi Uf) corrispondenti a circa m<sup>3</sup> 17.127,28. Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a circa 184 computati in base al parametro di n° 1 abitante ogni 30 m<sup>2</sup> di Slu.

In particolare, la capacità dei singoli lotti è :

- lotto A, una Slu max di m<sup>2</sup> 1.486,61
- lotto B, una Slu max di m<sup>2</sup> 1.030,24
- lotto C, una Slu max di m<sup>2</sup> 1.447,11
- lotto D, una Slu max di m<sup>2</sup> 1.560,97

Al fine di garantire una definizione dello spazio costruito che tratti omogeneamente le architetture dei differenti edifici e la sistemazione degli spazi aperti, per i diversi livelli di progetto, così come per il lavoro di edificazione che ne seguirà, si farà riferimento, per l'intero tempo necessario alla realizzazione, ad un coordinatore progettuale indicato dal Comune di Parma. Il Consorzio, così come stabilito all'art. 3.3 del bando per l'assegnazione delle aree, ha individuato dei referenti unici per il comparto, come richiamati al successivo art. 5.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici si rinvia alle tavole ed alle norme di progetto oltre che alle indicazioni che verranno assunte da parte del coordinatore dell'intervento.

### **Articolo 3 : disponibilità aree per opere di urbanizzazione**

Il terreno oggetto del presente atto è distinto all'NCT del Comune di Golese foglio n. 20, particelle nn. 618, 619, 620, 621, 622, 640, 626, 627, 628, 629, 630), di superficie complessiva pari a 13.400 m<sup>2</sup> circa.

Tale terreno è stato occupato, con procedura d'urgenza, a seguito di provvedimento del Direttore del Servizio gestione del Patrimonio del Comune di Parma, n° 1586 del 7.7.2003, ed è attualmente nel pieno possesso dello stesso Comune di Parma.

I dati catastali sono stati desunti dal tipo di frazionamento n° 35435.1/2004 del 22/03/2004.

Il Comune di Parma garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudiziali ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in ogni modo limitare la proprietà dell'area.

Il Comune di Parma renderà disponibili senza onere alcuno per il Consorzio le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, 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, il consorzio si impegna 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 su richiesta del consorzio, 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;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

### **Articolo 4 : realizzazione delle opere di urbanizzazione**

Il Consorzio si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere :

- a) opere di urbanizzazione primaria (U1) :

- a.1) strade (classificate E ed F1 (usi Reb)), strade pedonali;
- a.2) aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico (usi Red1);
- a.3) reti tecnologiche ed impianti di :
  - 1. acquedotto
  - 2. gasdotto
  - 3. energia elettrica
  - 4. telefonia
  - 5. illuminazione pubblica
  - 6. reti di fognatura, raccolta e trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi
- b) opere di urbanizzazione secondaria (U2) :
  - b.1) spazi pubblici attrezzati, verde pubblico attrezzato, impianti per il gioco e lo sport al servizio di quartiere (usi Uif, Una, Unc3);

Le opere anzidette saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire). Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere redatto in conformità :

- a. ai capitolati speciali d'appalto del Comune di Parma 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;
- d. alle indicazioni apportate dal coordinatore progettuale.

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 quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità ai permessi di costruzione rilasciati ed ai progetti assentiti.

In particolare le opere di cui al punto a.3 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (AMPS, Telecom, Consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Dette opere saranno scomputabili dagli oneri di urbanizzazione previsti per il rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici previsti nello strumento attuativo di che trattasi secondo le modalità di cui al successivo art.7.

## **Articolo 5 : coordinamento e controllo in corso d'opera, collaudo delle opere di urbanizzazione e degli edifici**

Al fine di garantire la realizzazione del comparto, sia per le opere di urbanizzazione sia per gli edifici, in una logica di coordinamento tra gli attori, il Consorzio ha individuato dei referenti unici finalizzati allo scopo, nei confronti dell'Amministrazione Comunale; nello specifico, nei sigg. Renzo Cantoni e Andrea Illari (quest'ultimo quale responsabile tecnico).

Sia le opere di urbanizzazione legate all'arredo ed all'immagine unitaria del comparto che gli elementi compositivi degli edifici, saranno sottoposti all'attenzione ed al controllo di un coordinatore progettuale che orienterà i componenti del Consorzio sulla realizzazione delle opere anzidette, al fine di raggiungere un obiettivo di unitarietà architettonica.

Sarà a cura del Comune di Parma provvedere ad individuare il coordinatore progettuale mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente, mentre il Consorzio si farà carico delle spese relative.

Al fine di ottenere i risultati di unitarietà architettonica del comparto sopra menzionati, i compiti del coordinatore saranno i seguenti:

- 1. redazione di un documento iniziale con individuazione di elementi comuni ai diversi progetti architettonici ed alle opere delle urbanizzazione (sia per gli aspetti compositivi che per i materiali da utilizzare) per la realizzazione del comparto; tali elementi, garantendo la flessibilità dei progetti, dovranno assicurare l'unitarietà dell'insieme;
- 2. incontri periodici con l'A.C. ed i soggetti attori per fissare i contenuti del suddetto documento;
- 3. supervisione alla presentazione dei progetti;
- 4. sopralluoghi in cantiere;
- 5. rendicontazione semestrale o secondo le fasi realizzative.

Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo della Direzione dei Lavori, del collaudatore e con possibile supervisione dell'Ufficio tecnico comunale competente. Dovranno, comunque, essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Parma.

Il Consorzio si impegna, in ossequio ai dettati del bando di assegnazione dei lotti, ad affidare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione ad impresa o cooperativa di costruzione o loro consorzi, dotate di iscrizione SOA per la categoria OG3, almeno per una classe di importo pari a € 516'457 (classe II).

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione e della realizzazione degli edifici sarà effettuato mediante :

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere di urbanizzazione per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento; tale verifica dovrà comprendere anche il controllo della rispondenza delle opere alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

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 preferibilmente a tecnici Comunali ovvero a tecnici specializzati da richiedere in tema agli ordini professionali. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite i collaudatori incaricati.

Gli edifici, invece, saranno, sottoposti ad un "collaudo" che verifichi la rispondenza ai requisiti qualitativi da soddisfare in base alle indicazioni riportate nel bando di assegnazione delle aree.

Per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera a) dell'art. 4, il certificato di collaudo definitivo dovrà essere comunque emesso entro 8 mesi dalla raccomandata, a firma dei soggetti partecipanti al Consorzio, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere stesse. In ogni caso, le opere di cui all'art. 4 lettere a) ,dovranno essere ultimate prima della presentazione della completa documentazione finalizzata alla richiesta della conformità edilizia relativa agli edifici previsti dal presente piano e le opere di cui all'art. 4 lettere e b), dovranno essere anch'esse ultimate prima della presentazione della completa documentazione finalizzata alla richiesta della conformità edilizia relativa agli edifici e per esse il certificato di collaudo definitivo verrà emesso entro 12 mesi dalla raccomandata, a firma dei soggetti partecipanti al Consorzio, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere stesse.

Per gli edifici, la verifica di rispondenza ai requisiti qualitativi dovrà essere emessa entro 90 giorni dalla raccomandata, a firma dei singoli soggetti partecipanti al Consorzio, attestante l'avvenuto deposito presso il Comune di Parma, della completa documentazione volta all'ottenimento del rilascio del certificato di conformità edilizia o agibilità.

Il Consorzio è tenuto, a favore del Comune di Parma, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed all'assunzione degli obblighi disciplinati dagli art. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo per le sole opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, gli stessi saranno trasferiti al patrimonio del Comune di Parma ovvero trasferiti agli Enti istituzionali 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 del Consorzio gli oneri relativi a :

- l'esecuzione di prove di laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dai collaudatori;
- onorari professionali dei collaudatori e del coordinamento progettuale;
- esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico o dai collaudatori;
- progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per il coordinamento e la realizzazione dei lavori a regola d'arte, al fine di rendere collaudabili le opere di urbanizzazione e gli edifici.

Tale somma è presuntivamente così composta (comprensiva di IVA e oneri previdenziali):

- a) coordinamento progettuale € 18.744,13
  - b) collaudo opere di urbanizzazione € 4.500,00
  - c) verifica di rispondenza degli edifici € 2.500,00
- per un importo complessivo pari a € 25.744,13

I concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Parma la somma relativa ai costi per il coordinamento progettuale ed i costi di collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione e la verifica di rispondenza degli edifici, dell'importo complessivo pari a € 25.744,13, all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

La suddivisione di tali costi tra i diversi soggetti attuatori dovrà essere determinata per il 50% proporzionalmente alla superficie fondiaria ricevuta e per il 50 % proporzionalmente alla Slu max realizzabile specifica.

I concessionari si impegnano altresì a corrispondere gli eventuali maggiori costi rispetto a quelli presuntivamente individuati che si dovessero verificare.

## **Articolo 6 : condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi**

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

- alla costituzione ed eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come prevista al successivo art. 10;
- che sia stato effettuato il picchettamento, conforme al predetto progetto, di tutte le aree pubbliche;
- che sia stata presentata la documentazione necessaria per la stipula della convenzione edilizia.

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

Resta inteso che sarà possibile, per i soggetti componenti il Consorzio, presentare certificati di conformità edilizia e/o agibilità per singoli edifici, a condizione che risultino ultimate le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

## **Articolo 7 : oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, scomputi**

La disciplina relativa agli oneri di urbanizzazione, a fronte dei costi sostenuti dai concessionari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà la seguente :

### *a) oneri di urbanizzazione primaria*

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria che il Consorzio realizzerà, verrà scomputato, in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi o DIA, dai relativi oneri di urbanizzazione secondo le seguenti modalità :

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a) del precedente art. 4 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo, nulla sarà dovuto dal Consorzio al Comune di Parma fermo restando, in tal caso, l'obbligo dello stesso 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;

### *b) oneri di urbanizzazione secondaria*

A seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria dell'intero comparto di cui al punto b) del precedente art. 4, il Consorzio è esente dal pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria a copertura del 25% degli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria e dovrà versare invece il restante ~~25%~~ **75%**, all'atto del rilascio del permesso di costruire o DIA relativo all'intervento edilizio.

### *c) oneri costo di costruzione*

Essendo l'intervento riconducibile ad Edilizia Residenziale Pubblica e soggetto a convenzionamento dei prezzi di vendita o affitto degli alloggi, il tutto è esente dalla corresponsione degli oneri relativi al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 27 della legge regionale del 26.11.2002 n. 30 così come integrato e modificato.

La spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A. ultimo, pubblicato all'atto di presentazione dello stesso progetto esecutivo. Laddove vengano effettuate lavorazioni aventi prezzi non compresi in tale prezzario, verranno valorizzate a prezzo di mercato.

## **Articolo 8 : modalità attuative e varianti**

Nel caso in cui si rendesse necessaria la redazione di varianti urbanistiche ai fini dell'attuazione del PEEP, si farà riferimento a quanto prescritto nell'art. 5.2 delle Norme Edilizie ed Urbanistiche, elaborato n° 5 facente parte del PEEP stesso.

## **Articolo 9 : tempi di attuazione del PEEP**

Il PEEP, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 8 (diconsi otto) anni dalla data di approvazione dello stesso, fatto salvo quanto definito, di seguito, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.

Per la realizzazione degli interventi dovranno essere rispettati i tempi ed i termini come stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia.

In particolare l'inizio dei lavori per la realizzazione del comparto dovrà avvenire, previa comunicazione scritta da inoltrare al Comune di Parma, entro un anno dalla comunicazione di assegnazione del lotto, salvo ulteriori determinazioni in merito. I lavori dovranno poi essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo specifico.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio del titolo abilitativo. Tale termine potrà essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del Consorzio e autorizzato con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

E' facoltà dei componenti del consorzio stipulare accordi procedurali al fine di coordinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici al fine di garantire il corretto insediamento dei singoli soggetti assegnatari delle unità abitative realizzate. Tali accordi dovranno riferirsi a quanto contenuto nel presente atto, con particolare riferimento alle garanzie fidejussorie, penali e quant'altro necessario per garantire il corretto adempimento di quanto sottoscritto.

Il quadro temporale che si va a definire, pertanto, si può così riassumere :

a. presentazione progetto opere di urbanizzazione	18 dicembre 2003
b. rilascio permesso opere urbanizzazione	in relazione alla procedura della presente variante
c. presentazione richieste permesso edifici	entro 30 giorni dalla adozione della Variante al PEEP
d. presentazione richiesta di convenzione edilizia	entro il rilascio del permesso di costruire
d. rilascio permesso edifici	in relazione alla procedura della presente variante
e. inizio lavori edifici	in relazione alla procedura della presente variante
f. fine lavori opere urbanizzazione	3 anni dal rilascio del permesso di costruire
g. fine lavori edifici	3 anni dal rilascio del permesso di costruire
h. collaudo opere urbanizzazione (U1)	8 mesi dall'attestazione di fine lavori
i. collaudo opere urbanizzazione (U2)	12 mesi dall'attestazione di fine lavori
l. verifica edifici	90 giorni dal deposito certificato conformità edilizia
m. tempi di attuazione del piano	8 anni da approvazione PUA

Tempi diversi potranno essere stabiliti ed approvati dall'Amministrazione Comunale, mediante atto dirigenziale, in caso di comprovati motivi e su richiesta del Consorzio.

## Articolo 10 : garanzie

Il Consorzio, in ottemperanza ai dettati del bando di assegnazione delle aree ed in ossequio alla legislazione vigente è tenuto a garantire :

- la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di all'art. 4 lettere a) e b);
- la corretta realizzazione degli edifici, secondo quanto previsto nel bando di assegnazione;

A tal fine, all'atto della stipula delle presente convenzione, deve documentare 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, e quindi per € 542.669,28 (euro cinquecentoquarantaduemila seicentosessantanove/28);
- della percentuale del costo di realizzazione degli edifici come quantificato nell'art. 2 del Bando di assegnazione dei lotti a garanzia della buona realizzazione degli stessi e quindi:
  - o LOTTO A: per € ~~648.300,00~~ **540.000**
  - o LOTTO B: per € ~~474.345,00~~ **156.000**
  - o LOTTO B: per € ~~604.762,50~~ **540.000**
  - o LOTTO D : per € ~~649.042,50~~ **570.000**

Per complessivi € ~~2.040.390,00~~ **1.806.000,00**

L'ammontare complessivo della fideiussione risulta così determinato in complessivi € ~~2.583.059,28~~ **2.348.669,28** (diconsi euro duemilioni ~~cinecentottantatremila cinquantanove~~ **trecentoquarantottomila seicentosessantanove** /28).

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune di Parma, in proporzione all'entità delle inadempienze se e come verificatesi.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune di Parma con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al 1° comma dell'art. 4457 **1957** del Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della Dia tesa 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 delle opere di urbanizzazione avverrà a seguito di semplice richiesta dopo l'emissione del relativo certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5; Lo svincolo della fideiussione relativa alla buona realizzazione degli edifici avverrà a seguito di semplice richiesta dopo l'emissione del relativo certificato di verifica dei requisiti di cui all'art. 5.

E' possibile procedere alla riduzione dell'entità della fideiussione delle opere di urbanizzazione a seguito della presentazione di stati d'avanzamento dei lavori e di conseguente collaudo tecnico in corso d'opera. Detta riduzione potrà avvenire, sempre a semplice richiesta e dopo l'emissione del relativo certificato di collaudo, entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fidejussoria iniziale.

## **Articolo 11 : sanzioni e penali (escussione delle fidejussioni)**

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo permesso di costruire o DIA e comunque non oltre la durata della presente convenzione; 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. di Parma;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione e degli edifici realizzati e non conformità degli edifici a quanto stabilito dal bando ed alla normativa in materia; in tal caso la relativa fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei soggetti componenti il Consorzio, rispetto alle richieste ed ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate o non conformi, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a);

Nei sottosposti casi di inottemperanza i singoli soggetti componenti il Consorzio, per la propria parte, dovranno corrispondere al Comune di Parma una penale come di seguito stabilita :

- a) € 50.00 (diconsi euro cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 della presente convenzione;
- b) il 5% (dicesi cinque per cento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili da parte del collaudatore responsabile.

## **Articolo 12 : alienazioni, 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 descritti, dando tempestivamente comunicazione al Comune di Parma. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Consorzio e quindi ai relativi patti, il Consorzio stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.

Il Comune di Parma tratterrà 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 onerari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune di Parma ed a cura del medesimo, vengono assunte dal Consorzio, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Consorzio autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

## **Articolo 13 : 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 all'atto dell'approvazione del PEEP oggetto delle presente convenzione.

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

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