

**COMUNE di PARMA**

**Settore Territorio**

---

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
"La piazza urbana ed il centro servizi dell'ex scalo merci di viale Fratti"**

**"Area di trasformazione scheda norma D1 tav. 23 del P.O.C.  
sita in Parma - Quartiere Parma Centro**

**- 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 proprietari dell'area posta nel Comune di Parma, censita al N.C.T. al foglio 5 del Comune di Parma, mappali 25 (parte), 26 (parte), 28 (parte), 201, 202, che si estende per complessivi mq 30.203 di superficie rilevata e verificata;
- 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, ad area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo D, disciplinata dagli artt. 51, 52 e 53 del Regolamento Urbanistico Edilizio - NTA, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo;
- 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 steso PPA, fino a 5.615 mq. di SLU;

- che i progettisti del Piano di che trattasi, per conto dei proprietari dell'area (Società di Trasformazione Urbana "Area Stazione STU"), hanno predisposto e presentato al Comune in data 08/08/2005. 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 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 14/10/2005 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:

## Elenco elaborati

### Elab. A - Documentazione tecnico-amministrativa

A.1 Relazione tecnica		ISO A4
A.2 Scheda dati		ISO A4
A.3 Schema di convenzione		ISO A4
A.4 Stralcio di P.O.C.		ISO A4
A.5 Norme urbanistiche ed edilizie		ISO A4
A.6 Documentazione catastale e atto di proprietà		ISO A4

### Elab. B - Rilievi dello stato di fatto

B.1 Rilievo del comparto	scala 1:500	GDL A1
B.2 Rilievo plano-altimetrico	scala 1:500	GDL A1
B.3 Documentazione fotografica stato di fatto		ISO A0

### Elab. C – Progetto architettonico

C.1	Planimetria di inquadramento territoriale	scala 1:1000	ISO A0
C.2	Planimetria con destinazioni d'uso delle aree	scala 1: 500	ISO A0
C.3	Planimetria con individuazione lotto privato	scala 1: 500	ISO A0
C.4	Planimetria parcheggi privati	scala 1: 500	ISO A0
C.5	Planimetria aree di cessione	scala 1: 500	ISO A0
C.6	Planimetria sistemazione spazi aperti di comparto	scala 1: 500	ISO A0
C.7	Planimetria sistemazione della piazza	scala 1: 200	ISO A0
C.8	Schemi tipologici. Pianta quota + 0,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.9	Schemi tipologici. Pianta quota + 4,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.10	Schemi tipologici. Pianta quota + 8,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.11	Schemi tipologici. Pianta quota + 11,50 m	scala 1: 200	ISO A0
C.12	Schemi tipologici. Pianta quota + 15,00 m	scala 1: 200	ISO A0
C.13	Sezioni e profili urbani	scala 1: 200	ISO A0
C.14	Viste del modello tridimensionale		ISO A4

### Elab. D – Progetto impianti tecnologici

D.1 Schema impianti tecnici: acquedotto e gas	scala 1: 500	ISO A1
D.2 Schema impianti tecnici: fognature	scala 1: 500	ISO A1

D.3 Schema impianti tecnici: rete elettrica e fibre ottiche	scala 1: 500	ISO A1
D.4 Schema impianti tecnici: rete illuminazione pubblica	scala 1: 500	ISO A1
D.5 Schema impianti tecnici: rete telefonica	scala 1: 500	ISO A1
D.6 Schema impianti tecnici: rete teleriscaldamento	scala 1: 500	ISO A1
D.7 Schema impianti tecnici: spazi ecologici	scala 1: 500	ISO A1

#### **Elab. E - Progetto infrastrutture**

E.1 Planimetria Infrastrutture Viarie	scala 1: 500	ISO A0
---------------------------------------	--------------	--------

#### **Elab. F – Relazioni specialistiche**

F.1 Relazione geologica		ISO A4
F.2 Relazione idraulica		ISO A4
F.3 Valutazione di clima acustico e previsione di impatto acustico		ISO A4

#### **Elab. G – Dati economici**

G.1 Preventivo di spesa		ISO A4
G.2 Quadro economico		ISO A4

- 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**

Il comparto denominato "La piazza urbana ed il centro servizi dell'ex Scalo merci di viale Fratti", da realizzarsi sull'area estesa per mq 45.949 e destinata dal P.O.C. vigente nel Comune a "Area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo D" 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 6114 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 4722 per parcheggi pubblici
- c) mq 9834 per urbanizzazioni secondarie;
- d) mq 2534 per attrezzature secondarie;
- e) mq 6946 per attrezzature per la sicurezza;

- f) mq 9533 di Sf per interventi privati;
- g) mq 6266 per area ferroviaria di proprietà RFI;
- h) mq. 8415 per parcheggi privati posti ai livelli 0,00 e -3,20.

Oggetto della presente convenzione tra soggetto attuatore ed Amministrazione Comunale è la realizzazione delle opere di cui alle precedenti lettere a), b), c), f) ed h).

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lett. f) 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:  
11230 mq di Slu complessiva di cui:

mq 7.299,5 minimo di Slu (Funzione caratterizzante non minore del 65 % della Slu complessiva) con destinazione d'uso ad Attività direzionali (Ud);

mq 3.930,5 massimo di Slu (Funzioni ammesse non più del 35 % della Slu complessiva) con destinazione d'uso Attività commerciali ( Uga1, Uga3, Uga5, Uga6, Uea1, Uea3) artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ugb, Ugc, Ugd, Uge escluso Uge6).

L'area è ritenuta idonea per strutture commerciali medio-piccole non alimentari con Slu complessiva = 2500 mq.

Il PUA è stato dimensionato, ferma restando la percentuale individuata tra funzioni caratterizzanti e ammesse, per gli usi che producono il maggior carico di standard urbanistico.

La Slu soprariportata afferisce nella sua totalità alle potenzialità attuative dei concessionari privati.

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 della disposizione 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 c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 20.670, così come riportato nella tav. n. C.2 e C.5.

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;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Le aree di cui alle lettere d) ed e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo di mq 9.480 circa, così come riportato alla tav. C.2 e C.5, verranno cedute direttamente dalla S.T.U. Area Stazione al Comune di Parma o ad altro ente pubblico individuato dal Comune stesso, al fine di realizzare le urbanizzazioni secondarie previste dal Piano.

### **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 e F1;

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;
  - 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.

**B - secondaria,**

6. spazi pubblici attrezzati, verde pubblico attrezzato;
7. i parcheggi pubblici con funzione di scambio intermodale e comunque non a diretto servizio dell'insediamento;

Sono, inoltre, a carico dei concessionari gli oneri dovuti per la demolizione degli edifici posti in luogo delle urbanizzazioni con bonifica delle coperture in cemento amianto, l'eventuale bonifica dei terreni che si potrà rendere necessaria ai sensi della Legge 471/99, nonché la sistemazione ed il recupero degli edifici dell'ex scalo ferroviario posti sul limite nord del comparto, comprensiva della bonifica delle coperture in cemento amianto.

Non sono a carico dei concessionari le opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione delle attrezzature secondarie (mq 2.534) e per la sicurezza pubblica (mq 6946).

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 approvazione.

In particolare le opere di cui ai punti 3, 4 e 5 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.

Gli attuatori si impegnano a costituire, a favore del Comune di Parma, servitù perpetua di pubblico passaggio nelle piazze e passaggi individuati nel progetto come superficie fondiaria privata adibita ad uso pubblico, 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 delimitato alla tav. 23 del POC, secondo quanto disposto dal PUA approvato con deliberazione di C.C. n. .... del ....., e in particolare di:

- 1) realizzazione di rotonda nell'intersezione tra via Trieste, Via Calabria e limite est dell'area;
- 2) raccordo della viabilità di progetto alla viabilità esistente su viale Fratti (lato ovest dell'area);
- 3) raccordo della pavimentazione della piazza urbana al marciapiede esistente su viale Fratti (limite sud dell'area).

Le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopradescritte saranno rese disponibili da parte dell'Amministrazione Comunale (1919 mq), nonché espropriate (151 mq) per una superficie complessiva di 2070 mq.

L'onere presunto per l'espropriazione è pari ad €36.000 ( trentaseimila euro).

Qualora tale valore dovesse risultare superiore a quanto sopra ipotizzato, il soggetto attuatore dovrà versare, a semplice richiesta da parte dell'A.C., la differenza.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A., è stimato in € 439.076,34. ()

In relazione alle suddette opere i concessionari assumono l'impegno:

a) di provvedere alla redazione del progetto esecutivo ed alla successiva realizzazione delle opere fuori comparto sopra descritte che verrà ceduto gratuitamente al Comune ai fini della loro attuazione; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione;

b) di versare al Comune di Parma la somma corrispondente al costo di espropriazione.

All'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia degli impegni di cui ai precedenti punti a) e b) i concessionari documentano l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fidejussione di importo pari a € 475.076,34 (quattrocentosettantacinquemilasettantasei/34 euro).

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

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 contemplate al precedente art. 4 punto A) dovranno essere collaudabili prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità relativi agli edifici previsti dal presente piano.

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 €15.000 (euro quindicimila).

I Concessionari si impegnano a corrispondere al Comune di Parma la somma relativa ai costi di collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4, entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione e comunque non oltre la data di presentazione del titolo abilitativo relativo alla costruzione delle opere di urbanizzazione. Essi si impegnano, altresì a corrispondere gli eventuali maggiori costi rispetto a quelli presuntivamente sopra individuati che si dovessero verificare.

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

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

- alla cessione da parte del soggetto attuatore delle aree di cui al precedente art. 3;

- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 13.

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 così come precisato al precedente art. 3, nonché della costituzione, a favore del Comune di Parma, della servitù perpetua di pubblico passaggio di cui all'art. 4.

Nella realizzazione degli interventi privati potranno essere richiesti permessi di costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che sarà possibile, per i concessionari, ottenere il certificato di conformità edilizia e/o agibilità per i singoli edifici facenti parte di un lotto con più edifici, a condizione che risultino ultimate le relative opere di urbanizzazione primaria (collegamento agli impianti a rete e connessione diretta alle infrastrutture ed ai servizi).

#### **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) e 5) 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) la realizzazione del verde attrezzato di cui al n. 6 della lettera B) del precedente art. 4, nonché il recupero dei fabbricati dell'ex scalo merci 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% + 7% = 32%) relativa al verde attrezzato ed alle attrezzature ricreativo-culturali;
- 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 prezziario 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:

1. le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
2. la delimitazione dei lotti di intervento.

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

E' altresì vincolante la realizzazione di un sistema di piazze private ad uso pubblico poste a varie quote.

Non costituiscono variante al piano particolareggiato 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, aumento della superficie lorda utile stabilita o dell'altezza massima consentita dal piano urbanistico attuativo.

Non comportano variante al P.U.A. le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché rispettino i minimi di legge. E' pertanto consentito, senza che ciò costituisca variante, un'eventuale riduzione della superficie dei parcheggi privati interrati nell'area in relazione alla scelta delle destinazioni d'uso definitive nel caso che quest'ultime ne richiedano una superficie minore.

#### **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**

Il Concessionario ed i suoi aventi causa si obbligano a provvedere alla manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle aree destinate a verde pubblico, nonché delle essenze arboree presenti nel comparto, ferma restando la piena proprietà da parte del Comune di Parma.

#### **Art. 11 - 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. 12 - Termini per l'attuazione del P.U.A.**

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro dieci (10) anni dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 11.

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. 13 – 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 prezzario della C.C.I.A.A., comprensivi degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5.

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi € 4.816.218,06 (euro quattromilioni ottocosedicimila duecentodiciotto/06).

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. 1157 Codice Civile.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del *permesso di costruire* relativo alle 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 di stati d'avanzamento dei lavori e del conseguente collaudo tecnico in corso d'opera. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

## **Art. 14 – Sanzioni e penali**

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione 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 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. 15 - 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 trattiene 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. 16 - 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.