



Comune di Parma

**PROGETTO DI SVILUPPO ED AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
DITTA GRECI INDUSTRIA ALIMENTARE SPA
STRADA TRAVERSANTE RAVADESE 58 – LOC. RAVADESE (PARMA)**

**Procedimento Unico in variante agli strumenti urbanistici vigenti
ai sensi dell'art. 53 della Legge 21 dicembre 2017 n. 24**

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

regolante la cessione e la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle dotazioni territoriali a scomputo del contributo di costruzione connesse al

PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC) n. 1385/2024

presentato in data 24.05.2024 prot. 131890

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Parma
Avanti a me _____ notaio in Parma _____

E' presente il signor:

_____ nato a _____ il _____ residente a _____ Via _____
Codice Fiscale _____, che agisce in qualità di legale rappresentante della SOCIETA' GRECI INDUSTRIA ALIMENTARE SPA con sede in Località RAVADESE - 43122 PARMA via Traversante n. 58 P. IVA 00726380348, della cui identità, qualifica e poteri io Notaio sono certo,

(In seguito al fine del presente atto chiamato soggetto attuatore, ditta o società)

PREMESSO

- a) che il soggetto attuatore è proprietario delle aree poste nel Comune di Parma ubicate tra la SP 72 Burla e Strada Traversante Ravadese, censite al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione B – Cortile San Martino, Foglio 13, particelle 72, 91, 109, 115, 120, 131, 146, 151 che si estendono per complessivi mq. 111.398;
- b) che l'area oggetto di intervento nel PSC 2030, approvato con atto del CC. 53 del 22.07.2019, risulta in parte all'interno del Territorio Urbanizzato ed in parte all'interno del Territorio Rurale, mentre nel RUE vigente tali aree risultano rispettivamente classificate come Zona per Attrezzature Sportive e Ricreative e come Zona Agricola Produttiva;
- c) che la restante area su cui insiste l'attuale stabilimento produttivo risulta classificata dal RUE vigente come Zona Produttiva in Ambito Agricolo (ZP5) ed inclusa dal PSC vigente all'interno del Territorio Urbanizzato;
- d) che la Società ha promosso l'avvio di un Procedimento Unico in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 in quanto

necessita di ampliare l'insediamento industriale attualmente esistente al fine di poter realizzare due nuovi fabbricati destinati ad ospitare la zona di Picking, ulteriori zone a magazzino e spazi destinati ad uffici, realizzando contestualmente nuove aree per piazzali (destinati alla sosta dei mezzi pesanti e allo stoccaggio dei fusti), per vasche di laminazione e per interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale, oltre ad un nuovo ingresso da Via Burla, organizzato a rotatoria, necessario per migliorare le condizioni di sicurezza dell'accesso allo stabilimento, anche in ragione dei nuovi volumi di traffico, che rendono inadeguato per i mezzi pesanti l'attuale ingresso da Strada Traversante Ravadese che potrà restare dedicato a dipendenti e clienti;

- e) che il soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Parma, in data 24.05.2024 (protocollo n. 131890 – fascicolo 1385/2024), richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione, di tutte le opere come prima sinteticamente descritte e dettagliatamente rappresentate negli elaborati di progetto;
- f) che il progetto, oltre agli interventi edilizi da realizzare sulle aree destinate dalla strumentazione urbanistica modificata in parte a Zona Produttiva in Ambito Agricolo (ZP5) ed in parte a Zona Produttiva in Ambito Agricolo priva di capacità edificatoria (ZP5 comma 4.bis), prevede la realizzazione di una nuova rotatoria di accesso sulla Strada Provinciale n. 72 Via Burla e, conformemente a quanto previsto dalla variante urbanistica, l'integrale monetizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per standard urbanistici in quanto lo stabilimento è ubicato in zona periferica rispetto alla città e ai nuclei frazionali e tali aree, se cedute, risulterebbero non rispondenti ad una funzione pubblica e fruibilità collettiva ma tese a soddisfare principalmente esigenze dell'attività privata per la quale le dotazioni pertinentziali risultano ampiamente assolte;
- g) che al fine di disciplinare i termini di realizzazione dell'intervento di sviluppo ed ampliamento dell'insediamento produttivo ed in particolare le modalità, i tempi e le garanzie di cessione delle aree e di realizzazione dell'infrastruttura pubblica (rotatoria) prevista dal progetto a scomputo del contributo di costruzione, nonché i termini e i modi di versamento all'Amministrazione degli importi relativi alla monetizzazione delle dotazioni di parcheggio, al Contributo Straordinario e agli oneri di urbanizzazione (e relativi scomputi) connessi al progetto in oggetto, risulta necessaria la sottoscrizione di uno specifico atto unilaterale di impegno che dovrà essere registrato e trascritto ai sensi di legge;

VISTI così come eventualmente modificati e integrati:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- i Decreti interministeriali 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;
- la Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la Legge 07 agosto 1990, n. 241;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- la Legge Regionale 19 dicembre 2002, n. 37;
- il Decreto Legislativo gennaio 2004, n. 42;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152;

- la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- la Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24;
- lo Statuto del Comune di Parma
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2019 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "*Atto di recepimento della D.A.L. n.186/2018 della Regione Emilia-Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione*", come aggiornata con la deliberazione di Giunta Comunale n°456/2019 del 30/12/2019;
- la delibera di Giunta Regionale n. 767 del 16 maggio 2022 avente ad oggetto "*Aggiornamento coefficienti di conversione per il calcolo della QCC e correzioni errori materiali e miglioramenti testuali alla DAL del 20 dicembre 2018 n. 186*" immediatamente operativa senza necessità di recepimento comunale;
- la delibera di Giunta Comunale n. 33 del 31.01.2024 avente ad oggetto: "*Aggiornamento quinquennale dei valori unitari degli oneri U1 e U2, della tariffa base dei contributi D ed S in recepimento della DGR n. 91 del 22/01/2024. Presa d'atto della tabella parametrica comunale U1 e U2 e della tariffa base dei contributi D ed S, contenenti i nuovi valori decorrenti dal 23.01.2024 ed esplicitazione di indirizzi per successivi aggiornamenti a sostegno della rigenerazione*";
- La Deliberazione del Commissario Straordinario n. 354 del 19/04/2012 che, in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20.05.2011 tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "*Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma*", come rinnovato in data 11 luglio 2016, stabilisce che venga prodotta al Comune di Parma la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Il progetto presentato al Comune di Parma in data 24.05.2024 (protocollo n. 131890 - fascicolo 1385/2024) come successivamente più volte integrato ed aggiornato, inserito nel fascicolo edilizio N. 1385/2024 conservato agli atti del Settore Attività Produttive e Edilizia in formato digitale, costituito, tra gli altri, dagli elaborati relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cessione;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione ha espresso pronunciamento favorevole in ordine al progetto di sviluppo ed ampliamento in variante agli strumenti urbanistici vigenti della Greci Industria Alimentare di cui all'istanza di Permesso di Costruire 1385/2024, prendendo altresì atto dei contenuti del presente schema di Atto Unilaterale d'Obbligo da sottoscrivere prima dell'assunzione della determinazione di conclusione della Conferenza dei Servizi al fine dell'efficacia del titolo edilizio.

TUTTO CIÒ PREMESSO E RICHIAMATO A COSTITUIRE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO

Il soggetto attuatore si obbliga espressamente, nei confronti del Comune di Parma, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere unilateralmente gli obblighi e gli oneri in ordine all'attuazione dell'intervento di cui in premessa, ed in particolare quelli relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse al progetto di sviluppo ed ampliamento dell'insediamento produttivo di

Strada Traversante in località Ravadese, come meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono accettati senza alcuna riserva fino al loro completo assolvimento.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) il progetto di sviluppo ed ampliamento dell'insediamento produttivo della Ditta Greci Industria Alimentare Spa il cui stabilimento è ubicato nella zona nord del Comune di Parma, in località Ravadese all'incrocio tra Strada Burla e Strada Traversante Ravadese che gli strumenti urbanistici vigenti classificano in parte a Zona Produttiva in Ambito Agricolo (ZP5) ed in parte a Zona Produttiva in Ambito Agricolo priva di capacità edificatoria (ZP5 comma 4.bis).

Lo stabilimento attualmente esistente occupa un'area estesa per circa 93.000 mq, oltre ad un'area per parcheggi pubblici e privati ubicata in Strada Traversante Ravadese di fronte all'ingresso dell'impianto produttivo.

Il progetto di Sviluppo interessa un'area estesa complessivamente per circa 111.398 Mq, destinata:

- a) in parte alla realizzazione di due nuovi fabbricati destinati ad ospitare la zona di Picking, zone a magazzino, spazi destinati ad uffici e zona a servizio dei camionisti, su cui è prevista l'edificazione di complessivi circa Mq. 16.196 di Superficie Lorda di cui circa Mq.10.814 quale residuo della capacità edificatoria dello stabilimento esistente e circa Mq.5.383 quale potenzialità edificatoria di nuova attribuzione necessaria per rispondere alle complessive esigenze di sviluppo aziendale;
- b) in parte alla realizzazione di nuove aree per piazzali (destinati alla sosta dei mezzi pesanti e allo stoccaggio dei fusti), per vasche di laminazione e per interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale lungo tutto il perimetro del nuovo intervento, priva di capacità edificatoria su cui è prevista l'edificazione della guardiola di accettazione, con SL pari a 42 mq., la cui capacità edificatoria, trattandosi di progettazione unitaria, deriva dalla potenzialità edificatoria della zona ZP5 di cui alla lettera a);
- c) alla realizzazione di viabilità pubblica di progetto consistente nel nuovo ingresso da Via Burla organizzato a rotatoria, costituente opera di urbanizzazione primaria funzionale all'attuazione dell'intervento atta a migliorare le condizioni di sicurezza dell'accesso allo stabilimento che rendono inadeguato l'attuale accesso da Strada Traversante Ravadese. L'area su cui insiste tale nuova infrastruttura è in parte già nella disponibilità pubblica ed in parte, per circa Mq. 1.293, di proprietà del soggetto attuatore e pertanto oggetto di cessione.

Il progetto prevede altresì la realizzazione, su terreno di proprietà della Società ubicato sul lato sud di Strada Traversante Ravadese:

- d) di un'area "boscata", avente la funzione di compensazione ambientale, avente le caratteristiche della Kyoto Forest (ex art. 5.14 del PSC e rispondente alle linee guida del Ministero dell'Ambiente di recepimento del Protocollo di Kyoto), estesa per oltre 10.000 Mq.

Art. 2 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del D.P.R. n. 380/2001, il soggetto attuatore, attraverso il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si

obbliga a cedere gratuitamente le aree per opere di urbanizzazione risultanti dal progetto di sviluppo ed ampliamento dello stabilimento Greci Industria Alimentare nelle quantità non inferiori a quelle riportate alla lettera c) del precedente art. 1 per un ammontare complessivo di circa Mq. 1.293, che risponde alle esigenze funzionali evidenziate dagli Enti competenti.

Tali aree saranno cedute direttamente alla Provincia di Parma, Ente competente della Strada Provinciale n. 72 Burla "Parma-Mezzani" di cui la nuova infrastruttura costituisce parziale riconfigurazione necessaria per la realizzazione del nuovo innesto a rotatoria in corrispondenza del nuovo accesso allo stabilimento Greci.

La Società si obbliga a trasferire gratuitamente le aree prima specificate nei seguenti termini:

- ✓ prima dell'inizio dei lavori previo picchettamento delle stesse e frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale a viabilità pubblica, libere sia da vincoli pregiudizievoli (da Tribunale e da Conservatoria) sia da diritti reali o personali;
- ✓ con contestuale sottoscrizione tra Provincia di Parma, Greci Industria Alimentare e Comune di Parma, di uno specifico Accordo, i cui contenuti di dettaglio saranno preliminarmente e reciprocamente condivisi tra le parti, al fine di disciplinare l'esecuzione dell'intervento e con il quale, trattandosi di un'opera strettamente collegata ad un intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire gestito dal Comune di Parma, saranno definiti i reciproci impegni e responsabilità tra cui in particolare quello inerente la cessione temporanea in uso precario al Comune di Parma del tratto di strada oggetto di intervento per la durata dei lavori, da ritornare alla Provincia di Parma dopo il collaudo dell'opera.

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non sia possibile rimuovere (p. es.: servitù elettrodotto, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Al fine di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione le aree acquisite saranno rese temporaneamente disponibili senza onere alcuno per il soggetto attuatore per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle infrastrutture e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo finale il quale, ai sensi dell'art. 116 comma 2 del D.Lgs n. 36/2023 ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione, decorsi i quali il collaudo si intende pertanto tacitamente approvato.

L'accertamento finale delle opere eseguite e l'emissione, con esito positivo, del conseguente collaudo finale comporta l'automatica estinzione della "temporanea consegna".

Per tutto il periodo di "temporanea consegna" e al fine di un utilizzo pubblico delle aree per comprovata pubblica necessità, nel rispetto delle norme sulla sicurezza, il Comune o la Provincia potranno sospendere tale "temporanea consegna" per limitati periodi di tempo e anche soltanto per parte delle aree.

Con il presente atto il soggetto attuatore si obbliga a custodire l'area in oggetto con diligenza, come previsto dagli artt. 1176 e 2051 del Codice Civile, fino alla ripresa in carico da parte degli Enti pubblici delle aree per opere di urbanizzazione, esonerando gli Enti da qualunque onere e obbligo (p. es. la custodia), così come da qualunque

responsabilità in ordine a danni che venissero arrecati a persone e/o cose che, direttamente o indirettamente e per qualunque motivo, sia riconducibile all'uso e alla custodia delle aree e/o delle opere da eseguirsi.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi attraverso le aree sopracitate che non possano essere soddisfatte attraverso attuali accessi o altre aree già pubbliche, il soggetto attuatore si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione dell'infrastruttura pubblica.

Il soggetto attuatore assume altresì a proprio carico i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli che si evidenziassero nelle fasi di scavo; in tal caso si impegna ad adeguare il computo metrico e la relativa fideiussione;

Art. 3 – Monetizzazione delle dotazioni territoriali per standard di parcheggio pubblico

Il soggetto attuatore, in ottemperanza a quanto previsto da progetto e discendente dai contenuti della variante urbanistica, si obbliga all'integrale monetizzazione delle dotazioni di parcheggio pubblico per standard urbanistici in quanto lo stabilimento è ubicato in zona periferica rispetto alla città e ai nuclei frazionali e le aree per dotazioni, se cedute, risulterebbero non rispondenti ad una funzione pubblica e fruibilità collettiva ma tese a soddisfare principalmente esigenze dell'attività privata per la quale le dotazioni pertinenti risultano ampiamente assolve.

La superficie da monetizzare è quantificata in Mq. 5.505,25 calcolati in base al parametro di 5mq/100 mq di SF sulla base dell'estensione complessiva della Superficie Fondiaria in ampliamento di Mq. 110.105, cui corrisponde un importo di monetizzazione pari a Euro 1.101.050 (mq. 5.505,25 x 200 €/mq) che il soggetto attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione secondo le medesime modalità di versamento e rateizzazione previste per il Contributo di Costruzione.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, funzionali all'intervento di trasformazione (ex art. 16 comma 2bis DPR 380/01 e, se e nei limiti specificatamente previsti per legge, ex art. 3 Legge 136/10), le seguenti opere di urbanizzazione "OU1":

- ✓ Nuova intersezione a rotatoria lungo la SP 72 (Via Burla), comprensiva di sede stradale e pertinenze, innesti e/o raccordi con la viabilità pubblica esistente, completa di opere di canalizzazione e/o riorganizzazione del traffico veicolare, il tutto secondo le caratteristiche geometriche e funzionali contenute negli elaborati di progetto di cui al PDC 1385/2024, impegnandosi altresì ad ottemperare alle ulteriori e specifiche indicazioni/prescrizioni che saranno meglio dettagliate nell'Accordo per l'esecuzione dell'intervento di cui al precedente art. 2, da sottoscrivere tra Provincia di Parma, Greci Industria Alimentare e Comune di Parma prima dell'inizio dei lavori;

Il progetto è stato redatto nella forma di progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli 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. Gli elaborati sono stati valutati dai medesimi enti in sede di Conferenza Servizi.

Il costo di massima per la realizzazione dei lavori e delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel vigente Elenco Regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, è pari ad **Euro 475.447,61** (Euro Quattrocentosettantacinquemilaquattrocentoquarantasette /61), **che corrisponde all'importo totale di opere a scomputo.**

A tale importo vanno aggiunti gli oneri per la sicurezza di Euro 11.886,19 (EuroUndicimilaottocentottantasei/19) e la relativa l'IVA (10%) di legge di Euro 48.733,38 (EuroQuarantottomilasettecentotrentatre/38).

Ad esse inoltre si aggiungono le spese tecniche generali comprensive di Cassa previdenziale e IVA per un importo pari ad Euro 61.832,91 (Eurosessantunomilaottocentotrentadue/91) oltre agli imprevisti e arrotondamenti per un importo di Euro 2.099,91 (Euroduemilanovantanove/91).

Il totale complessivo del **Quadro Tecnico Economico** del costo di lavori ed opere e delle relative spese tecniche generali è pertanto **pari ad 600.000,00 (Euro Seicentomila/00)** e viene garantito da polizza fidejussoria di cui al successivo art. 10.

L'attuatore si obbliga in ogni caso a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

L'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione e la conseguente presa in carico delle relative aree costituisce condizione necessaria ed indispensabile per la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati previsti nel progetto.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì, nel caso in cui, in fase di realizzazione delle opere di cui al presente articolo, si rendesse necessario interessare anche ulteriori aree di proprietà di soggetti terzi, a farsi carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree ottemperando alle eventuali ed ulteriori direttive impartite dai competenti Settori comunali, fornendo al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Art. 4 bis – Adempimenti in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica di cui al precedente art. 4, è a carico del soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, il quale assume il ruolo di stazione appaltante ed è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la vigilanza da parte del settore competente del Comune di Parma.

Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore

dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure il soggetto attuatore si obbliga ad individuare il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei principi di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 36/2023, mediante procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, con l'acquisizione di almeno 3 preventivi tra soggetti in possesso dei predetti requisiti di qualificazione.

La qualificazione tecnica e strumentale del soggetto abilitato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione risulta desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

A tal fine il soggetto attuatore si obbliga a nominare il Referente Unico (RU), scegliere il Progettista ed il Direttore dei Lavori, nonché nominare tutte quelle figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione, Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc.) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, la realizzazione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà rispettare quanto previsto in materia in merito all'acquisizione del codice identificativo di gara (CIG), attribuito dall'Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture su richiesta del soggetto attuatore e, ove obbligatorio ai sensi dell'art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, il codice unico di progetto (CUP).

Si specifica che gli strumenti di pagamento dovranno riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante, dai subappaltatori e dai subcontraenti, il CIG e, qualora richiesto, il CUP.

Il soggetto attuatore si impegna pertanto, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori:

- ✓ a comunicare al Comune di Parma il nominativo ed i recapiti del Referente Unico (RU), nonché il Codice Identificativo di Gara (CIG).
- ✓ a presentare la documentazione necessaria per acquisire la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il Referente Unico (RU), nominato dal soggetto attuatore, preventivamente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione:

1. nel caso in cui le opere di cui al precedente art. 4 vengano realizzate direttamente dal soggetto attuatore, dovrà dichiarare che la realizzazione delle opere avverrà a cura del soggetto attuatore stesso attestando, attraverso idonea autocertificazione resa ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso della necessaria qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
2. nel caso in cui le opere di cui al precedente art. 4 vengano affidate dal soggetto attuatore ad altro soggetto in possesso delle qualificazioni richieste come indicato al precedente art. 4.bis dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a base di gara, il verbale di gara, il soggetto vincitore, l'importo ribassato, il contratto stipulato con il soggetto individuato per l'esecuzione dei lavori e l'avvenuta

presentazione, da parte dell'aggiudicatario, del documento unico di regolarità contributiva e della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;

3. dovrà provvedere alla trasmissione dei dati relativi ai lavori all'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture della Regione Emilia-Romagna.

Art. 4 ter - Condizioni per l'inizio dei lavori

Il Soggetto attuatore, in ottemperanza alle valutazioni e prescrizioni espresse dagli Enti e Servizi ed esplicitate nella Determinazione di Conclusione della Conferenza dei Servizi, prima dell'inizio dei lavori si obbliga ad assolvere ai seguenti adempimenti:

1. cedere gratuitamente alla Provincia di Parma le aree destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (nuova rotatoria sulla SP 72) secondo le modalità specificate al precedente art. 2;
2. sottoscrivere Accordo tra Provincia di Parma, Greci Industria Alimentare e Comune di Parma al fine di disciplinare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 definendo i reciproci impegni e responsabilità di esecuzione e di manutenzione, i cui contenuti di dettaglio saranno preliminarmente e reciprocamente condivisi tra le parti;
3. comunicare al Comune di Parma il nominativo ed i recapiti del Referente Unico (RU), nonché il Codice Identificativo di Gara (CIG);
4. presentare la documentazione necessaria per acquisire la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
5. presentare la documentazione richiesta dal Consorzio di Bonifica Parmense nel proprio parere pg. 7801 del 01/10/2024, acquisito agli atti del Comune di Parma con Pg n. 251731 del 02/10/2024, ed allegato quale parte integrante alla Determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi, al fine di sottoporla all'Ente consortile per approvazione;
6. effettuare verifiche archeologiche preventive consistenti nella realizzazione di saggi archeologici in corrispondenza dei punti che saranno oggetto di escavazione e sbancamento come prescritto dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza nel proprio parere pg. 6778 del 20/06/2024 acquisito agli atti del Comune di Parma con Pg. n. 156166 del 21/06/2024 ed allegato quale parte integrante alla Determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi;

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

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante collaudo tecnico-amministrativo e funzionale in corso d'opera da parte di un tecnico abilitato (collaudatore appositamente nominato), iscritto ad ordine professionale, individuato dall'Amministrazione Comunale e con oneri a carico del soggetto attuatore calcolati in base al DM 17/06/20216.

Il soggetto attuatore si impegna a comunicare l'avvio dei lavori almeno 20 giorni prima

dell'inizio delle attività in modo da permettere all'Amministrazione di attivare le procedure per la nomina del collaudatore che sarà nominato entro 30 gg dalla Comunicazione di Inizio Lavori.

Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore prima del rilascio del collaudo finale da parte dell'A.C. Il rilascio del collaudo è pertanto subordinato all'attestazione di avvenuto pagamento.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato;

Il collaudatore, nel certificato di collaudo finale, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità al progetto del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili asseverati dalla Direzione Lavori, dovrà essere redatta sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal Direttore dei Lavori ed avvallati dal collaudatore, corredati dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate al fine di accertare l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore: tale documentazione è funzionale a consentire la verifica degli importi riconosciuti a scomputo degli oneri tabellari e a determinare la necessità di un loro eventuale conguaglio;

Gli esiti delle verifiche di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nel certificato di collaudo.

Il soggetto attuatore si impegna:

- a garantire che il collaudatore possa effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione, fermo restando la possibilità anche per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluoghi per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento;
- a dare comunicazione, con un anticipo di almeno 15 giorni, della visita finale di collaudo al competente Settore del Comune di Parma cui è data facoltà di intervenire ed esprimere eventuali valutazioni, riserve e richieste di opere integrative al fine di rendere le opere stesse pienamente conformi ai requisiti prestazionali definiti dal Comune stesso.

A lavori ultimati saranno forniti dal soggetto attuatore ed allegati al collaudo, sia in formato cartaceo che su supporto informatico, gli elaborati del "come costruito" derivanti da specifico rilievo planoaltimetrico georeferenziato, completi della

planimetria e dei profili longitudinali di tutti i sottoservizi, dell'impianto di illuminazione, delle opere a verde, nonché della documentazione fotografica eseguita in corso d'opera delle opere realizzate. Gli stessi elaborati del "come costruito" dovranno essere fatti vidimare dai competenti Enti e/o settori del Comune di Parma come nulla osta e sono finalizzati al collaudo finale nonché alla successiva presa in carico delle opere. Inoltre gli stessi dovranno essere firmati dall'impresa esecutrice, dalla direzione lavori e consegnati al Collaudatore.

Il certificato di collaudo finale sarà emesso entro 6 mesi dalla comunicazione del soggetto attuatore, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4 e sarà subordinato all'avvenuto pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri tabellari come definito al successivo art. 6, qualora l'importo delle opere di progetto ed elencate nel presente atto ed effettivamente realizzate sia inferiore al contributo dovuto. Il succitato termine di 6 mesi deve essere inteso al netto delle eventuali interruzioni dei termini dovute a richieste di integrazioni documentali e/o alla mancata collaudabilità delle opere o di parte di esse, con conseguente necessità di completamento dei lavori.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con permesso a costruire o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti e/o collaudabili, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel verbale di accertamento redatto dal collaudatore. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo finale dovrà contenere:

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite, previa asseverazione del Direttore Lavori dei computo metrico redatto.

Al fine di accertare il soddisfacente funzionamento delle opere realizzate, il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia per le difformità ed i vizi per un periodo di 24 mesi decorrenti dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al competente Settore del Comune di Parma la data di inizio e di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

L'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 e le conseguenti emissione del relativo certificato di collaudo finale e presa in carico delle relative aree costituiscono condizione vincolante per:

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati;
- l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 10.

Il soggetto attuatore è tenuto, 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.

Successivamente all'emissione del certificato di collaudo finale, le opere di urbanizzazione elencate all'art. 4 saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti

leggi i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ad esclusione di quanto previsto al successivo art. 8.

Restano comunque in capo al soggetto attuatore gli oneri connessi all'accertamento di piena e corretta funzionalità delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo, il quale non potrà essere emanato prima di 24 mesi dall'emissione del certificato di collaudo finale. Si specifica che il collaudo definitivo potrà essere tacitamente approvato.

Sono inoltre a carico del soggetto attuatore 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, nonché al rilascio delle relative certificazioni;
- 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 **Euro 4.000,00 (Euro Quattromila/00)** e vengono garantiti come specificato al successivo art. 10.

Art. 6 - Oneri di Urbanizzazione, quota dei contributi D+S e Contributo Straordinario

Il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune di Parma, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, i residui oneri afferenti l'intervento edilizio, nonché la quota del costo di costruzione di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale 69/2019 del 30/09/2019 in recepimento alla Delibera dell'Assemblea Legislativa n.186/2018 della Regione Emilia-Romagna come aggiornata con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 456/2019 del 30/12/2019 e n. 33 del 31.01.2024; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché la quota relativa ai contributi "D" ed "S" e al Contributo Straordinario, il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Parma, nel seguente modo:

1. qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di OU1 di cui al precedente art. 4, quantificata quale "importo opere a scomputo" al netto dell'IVA e dei costi accessori (oneri di sicurezza, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza ed eventuali imprevisti) stimata in Euro 475.447,61 (EuroQuattrocentosettantacinquemilaquattrocentoquarantasette/61), risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, nulla sarà dovuto al Comune, fermo restando in tal caso l'obbligo del soggetto attuatore al completamento delle opere suddette;
2. qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Parma la differenza;
3. sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria fatti salvi eventuali premialità derivanti dal regolamento energetico;

4. sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo alla quota dei contributi D+S di cui all' art. 16 del DPR n. 380/2001 e art. 34 della L.R. 15/2013;
5. sarà infine dovuto al Comune di Parma, trattandosi di un Procedimento Unico in variante agli strumenti urbanistici vigenti, l'ammontare relativo al Contributo Straordinario di cui all'art. 4 dell'allegato 2 della Delibera di CC. 69 del 30.09.2019 come successivamente aggiornata, corrispondente alla valorizzazione dell'area interessata dalla variante urbanistica e fissato nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione (MVGT) determinato nelle sedute del Gruppo di Lavoro dell'11.09.2024 e del 17.09.2024 di cui al Verbale Pg. _____) e quantificato in Euro _____ da versare secondo le medesime modalità di pagamento e rateizzazione previste per il restante Contributo di Costruzione.

La società si obbliga, qualora il Comune, sulla base dell'attestazione redatta dal Collaudatore in sede di certificato di collaudo finale inerente la contabilità finale relativa alla rendicontazione della spesa delle opere effettivamente sostenute dal soggetto attuatore di cui al precedente art. 5, accerti l'eventuale sussistenza a carico dello stesso soggetto attuatore di un residuo dovuto a conguaglio della quota di oneri già oggetto di scomputo in base alla previsione di spesa precedentemente stimata in sede di PDC ed eventualmente aggiornata in sede di successive varianti, a versare al Comune tale differenza. La quota residua del 30% della garanzia di cui al successivo art. 10 non potrà essere svincolata se non a fronte dell'avvenuta verifica ed accertamento di quanto prima specificato.

Art. 7 - Modalità attuative e varianti

Il soggetto attuatore si obbliga a non apportare varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire PDC n. 1385/2024, se non esplicitamente e preventivamente autorizzate dall'A.C. mediante anche l'acquisizione dei pareri degli Enti coinvolti.

Art. 8 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Stante la stretta connessione funzionale della nuova intersezione a rotatoria con lo stabilimento produttivo, il soggetto attuatore si obbliga a sottoscrivere con la Provincia di Parma specifico Accordo finalizzato a disciplinare termini, modi ed oneri connessi alla manutenzione delle aree e delle opere, definendo le reciproche responsabilità. Tali impegni potranno essere contenuti nell'Accordo per l'esecuzione dell'intervento di nuova intersezione a rotatoria lungo la SP 72 da sottoscrivere tra Provincia di Parma, Greci Industria Alimentare e Comune di Parma, di cui al precedente art. 2.

Art. 9 - Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore si obbliga ad ultimare le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 entro il termine di validità indicato nel relativo titolo abilitativo e comunque prima della presentazione della SCEA per gli edifici di progetto, salvo proroghe di legge.

In sede di eventuale proroga dei termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione può essere chiesto l'adeguamento degli importi delle fidejussioni.

La comunicazione deve inoltre contenere dichiarazione del collaudatore con indicato lo stato delle opere eseguite, il costo di massima per la realizzazione delle opere mancanti,

o di quelle opere già realizzate che necessitano di un intervento manutentivo, aggiornato e quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nell'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, comprensivo dell'IVA di legge, degli oneri per la sicurezza, delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, e di eventuali imprevisti con eventuale aggiornamento della fideiussione a garanzia di tale obbligo ovvero svincolo parziale della relativa quota aggiornata.

Art. 10 – Garanzie

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente atto:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 5;

si impegna a presentare a favore del Comune di Parma, una fideiussione bancaria (rilasciata da banca censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia) o polizza assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993); in caso di compagnie assicurative, qualora queste abbiano sede in Italia devono risultare iscritte negli appositi elenchi IVASS - Istituto di vigilanza sulle Assicurazioni, mentre per quelle con sede legale all'estero deve trattarsi di impresa ammessa ad operare in Italia esclusivamente in regime di stabilimento come risultante dagli appositi elenchi dello stesso IVASS.

Tali garanzie, da presentate contestualmente alla sottoscrizione del presente atto e comunque prima dell'assunzione della determinazione di conclusione della Conferenza dei Servizi al fine dell'efficacia del titolo edilizio, devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi e devono essere valide ed operanti fino al completo assolvimento degli obblighi assunti con estinzione o riduzione previa espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta entro quindici giorni a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 del Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 del Codice Civile e devono prevedere esplicitamente le seguenti condizioni:

- devono prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi;
- devono rimanere valide ed operanti fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte con estinzione o riduzione assoggettata ad espressa dichiarazione liberatoria (o restituzione del documento originale) da parte del beneficiario (Comune garantito);
- devono esplicitamente prevedere che il mancato pagamento dei supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto in nessun caso al beneficiario;
- devono prevedere che il foro competente, nel caso di controversie, sarà esclusivamente quello di Parma.

L'importo delle garanzie dovrà essere pari:

- al valore presunto delle opere di urbanizzazione come definite al precedente art. 4 e presuntivamente quantificate nel Quadro Tecnico Economico per un importo complessivo del costo di lavori ed opere e delle spese tecniche generali pari ad Euro 600.000,00 (Euro Seicentomila/00)
- all'onorario per il collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera di cui al precedente art. 5 stimato in Euro 4.000,00 (Euro Quattromila/00);

L'ammontare complessivo della fideiussione risulta così determinato (Quadro Tecnico Economico + spese di collaudo) in complessivi Euro 604.000,00 (Euro Seicentoquattromila/00).

Lo svincolo integrale della garanzia dovrà avvenire non prima di 24 (ventiquattro) mesi dall'emissione del collaudo finale al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui all'art. 4 nonché assicurare il ripristino degli eventuali danni.

Il soggetto attuatore riconosce la facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità della fideiussione dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dell'emissione del collaudo finale. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite del 70% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui all'art. 4 nonché di assicurare il ripristino degli eventuali danni dopo l'emissione del collaudo, il soggetto attuatore si obbliga a mantenere attiva una polizza fideiussoria non inferiore al 20% del valore delle opere di urbanizzazione, per un periodo di 24 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale;

Dopo tali termini, verificata la funzionalità delle opere, le fideiussioni potranno essere svincolate integralmente.

È facoltà del Comune di Parma, in sede di eventuale proroga dei termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione, chiedere l'adeguamento degli importi delle fideiussioni nei termini stabiliti al precedente art. 9.

Nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione come sopra specificato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione degli interventi oggetto del PDC 1385/2024 come descritti al precedente art. 1 e contenuti negli elaborati di progetto inerenti il Procedimento Unico relativo allo sviluppo ed ampliamento dell'insediamento Produttivo della Ditta Greci Industria Alimentare Spa, il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Il soggetto attuatore riconosce che su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo esemplificativo:

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 in caso di mancata realizzazione in tutto in parte da parte del soggetto attuatore;
- per le sanzioni e/o le penali, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione delle obbligazioni assunte con il presente atto;
- per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle opere di urbanizzazione previste all'art. 4 e per la realizzazione delle medesime a regola d'arte;
- per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo finale;
- per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere verificatisi nel corso dei lavori o nel periodo di manutenzione e conservazione come specificato al precedente art. 5 e per le sanzioni e penali di cui al successivo art. 11;
- per gli eventuali ripristini delle aree e/o di tutte le opere danneggiate o distrutte, che si rendessero necessari, anche in caso di fallimento del soggetto attuatore.

La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta nel caso dovessero verificarsi una o più delle casistiche riportate a titolo esemplificativo nell'elenco precedente.

Le polizze o l'unica polizza fideiussoria dovranno inoltre obbligatoriamente prevedere, la clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente.

Art. 11 – 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 o non collaudabilità delle opere stesse entro i tempi stabiliti dal titolo edilizio. In tal caso, qualora l'attuatore risulti inottemperante alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle opere, la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo:

- delle opere non realizzate o non collaudabili, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti dall'Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna;
- delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;
- dell'IVA di legge;

b) anche in vigenza del titolo edilizio, mancato tempestivo intervento a seguito di segnalazione da parte dell'A.C. di situazioni che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione stessa, possano determinare potenziale pericolo per la pubblica sicurezza. In tal caso, l'Amministrazione interverrà in danno con l'escussione di un importo pari a quello necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza, quantificato secondo le modalità di cui al punto a).

Nel caso di inottemperanza di cui alla lettera a), il soggetto attuatore si obbliga a corrispondere al Comune una penale pari a:

- 1 per mille del valore delle opere di urbanizzazione non completate o non

collaudabili, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo calcolato a partire dal ricevimento della comunicazione, del collaudatore, di mancato completamento ovvero di non collaudabilità delle opere, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità;

- 5 per cento del valore delle opere non completate o non collaudabili, qualora l'Ente debba sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle opere stesse, escutendo la fideiussione.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla D.G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

Art. 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il soggetto attuatore si obbliga a trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del presente atto, gli obblighi assunti con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del soggetto attuatore e sugli obblighi dallo stesso assunti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.

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 dal soggetto attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il soggetto attuatore si impegna alla trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 13 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato dal presente atto, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Parma.

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

Agli effetti del presente AUO viene eletto domicilio presso il Comune di Parma.

Art. 14 – Clausola risolutiva espressa

In attuazione dell'art. 53 comma 6 lett. e) della LR n. 24 del 2017 e s.m.i. ed in coerenza con i principi del Protocollo Antimafia sottoscritto il 20/05/2011 tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma", come rinnovato in data 11 luglio 2016, il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica del presente atto, conseguente alla decadenza di diritto della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, qualora dovesse essere rilasciata dalla Prefettura, successivamente alla citata Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi che abilita l'attuazione dell'intervento, un'informazione antimafia interdittiva di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs. n. 159 del 2011.

La risoluzione del presente atto conseguente alla decadenza di diritto della

Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi comporta la conseguente decadenza delle varianti agli strumenti di pianificazione e l'applicazione della disciplina di piano vigente al momento della presentazione della proposta di procedimento unico.