



Comune di Parma

**PROGETTO DI RECUPERO A "RESIDENZA UNIVERSITARIA PER STUDENTI e  
RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA  
DEL CONVENTO DEI FRATI MINORI (ex Caserma Roray)  
anche denominato "SAN PIETRO D'ALCANTARA"  
UBICATO IN VIA PADRE ONORIO N. 13**

**Permesso di Costruire in Deroga alla strumentazione urbanistica  
ai sensi dell'art. 20 della Legge Regionale 30 luglio 2013 n. 15**

**ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

regolante le modalità di fruizione degli spazi di relazione interni allo studentato al fine del perseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana e gli impegni inerenti la sistemazione dello spazio pubblico di accesso da Via Padre Onorio

**PERMESSO DI COSTRUIRE (PdC) n. 798/2024**

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 SERACO SRL con sede in Via MAZZINI n. 2 - 43121 PARMA P. IVA  
01832180341, 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 dell'immobile ubicato nel Comune di Parma, Via Padre Onorio n. 13 censito al Catasto Terreni del Comune di Parma Sezione 1 Foglio 34, particelle 474, 477, 750, 767;
- b) che il Convento dei Frati Minori (ex Caserma Roray) anche denominato di "San Pietro d'Alcantara" è soggetto a tutela monumentale di cui al D.Lgs 42/2004 in quanto riconosciuto di particolare interesse ai sensi della Legge 1089/1939 a seguito di Decreto Ministeriale n. 117 del 30.09.1977;
- c) che il complesso immobiliare è stato costruito dai Frati Minori Francescani nel 1726, si sviluppa per due piani fuori terra attorno al chiostro centrale, è ubicato in adiacenza alla Chiesa di S. Pietro d'Alcantara e confina su due lati con edifici privati e sui restanti con Via Madre Anna Maria Adorni (lato Sud) e Borgo Padre Onorio Rosi (lato Est), lato quest'ultimo da cui si accede. Dopo le soppressioni napoleoniche, a partire dal 1862, il monastero è stato utilizzato quasi interamente come caserma dal Ministero della Difesa, subendo in quel periodo aggiunte e modifiche. A partire dai primi anni '70

viene progressivamente dismessa l'attività di caserma e con atto 234 del 01.03.2004 il Ministero dei Beni Culturali ne autorizza l'alienazione prescrivendo che *“venga previsto ogni opportuno intervento di restauro e manutenzione al fine di garantire il recupero e la conservazione del bene ed il mantenimento della sua originale fisionomia architettonica.”* Nell'atto di autorizzazione all'alienazione viene altresì stabilito che nell'intervento di recupero siano previste destinazioni compatibili con le caratteristiche storico-artistico-tipologiche dell'immobile escludendo pertanto destinazioni di tipo residenziale, artigianale, commerciale ed industriale e quelle che comportino il frazionamento dello spazio interno.

- d) che con atto pubblico Amministrativo del Ministero della Difesa sezione Bologna in data 28.9.2006 n. 28245 di repertorio, l'Ex Convento dei Frati Minori viene alienato a privati ed infine con atto Notaio Marco Micheli in data 01.08.2024 (rep. 77011/Racc. 30808) viene acquistato dalla società SERACO SRL che ne è l'attuale proprietaria;
- e) che la strumentazione urbanistica comunale vigente individua l'immobile come segue:
- il PSC include l'ex monastero all'interno della Città Storica individuandolo come “Bene culturale tutelato” ai sensi del Dlgs 42/2004;
  - il RUE prevede il Restauro scientifico quale categoria di intervento cui sottoporre l'immobile prevedendone una destinazione per “Sedi amministrative locali e caserme di difesa e vigilanza” ex art. 3.2.74 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- f) che lo stato legittimo del compendio immobiliare, ai sensi dell'art. 10 bis della L.R. 15/2013, con riferimento agli usi risulta essere quello di primo impianto (Convento riconducibile pertanto agli attuali usi urbanistici per abitazioni collettive), mentre con riferimento allo stato dei luoghi risulta essere quanto desumibile nella mappa allegata al Decreto di Tutela del 1977 come ripristinato a seguito degli interventi di cui alla CILA 659/2024;
- g) che la Società ha presentato al Comune di Parma proposta progettuale di restauro e recupero del Convento dei Frati Minori, attualmente inutilizzato ed in forte stato di degrado, riconvertendolo in Studentato Universitario (uso appartenente alla categoria delle abitazioni collettive) integrato con una piccola porzione da destinare a Residenza Turistico Alberghiera (RTA), uso appartenente alle funzioni di tipo ricettivo residenziale. Nello specifico il progetto prevede la realizzazione di 43 camere, per un totale di 75 posti letto, destinate all'Housing Universitario e 29 camere, per un totale di 59 posti letto, destinate alla ricettività di tipo alberghiero (RTA); sono inoltre previste le seguenti funzioni di servizio: aree studio ed emeroteca, spazio ristoro collettivo nel quale riscaldare e consumare cibi preconfezionati, spazio caffetteria, lavanderia, oltre a portineria, ufficio amministrativo, e locali tecnici. Studentato e RTA sono tra loro comunicanti ma con accessi separati: allo studentato si accede direttamente da Borgo Padre Onorio, mentre l'ingresso della RTA è situato nella porzione posta a nord ovest della struttura raggiungibile attraverso il cortile nord. Tutti gli spazi scoperti del complesso ex monastico, quali il chiostro centrale, il cortile adiacente alla pubblica via ed il giardino ubicato sul lato nord perpendicolare a Borgo Padre Onorio aperto alla città, costituiscono aree aperte di uso comune per i residenti della struttura. Negli spazi aperti è previsto il mantenimento delle piantumazioni storiche esistenti e la creazione di nuove aiuole verdi e camminamenti in calcestruzzo affinché tali aree possano diventare luogo di socializzazione;

- h) che il soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Parma, in data 27.03.2024 (protocollo n. 76807 – fascicolo n. 798/2024), richiesta di Permesso di Costruire in Deroga per la realizzazione dell'intervento come prima sinteticamente descritto e dettagliatamente rappresentato negli elaborati di progetto;
- i) che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza, accertata la tutela gravante sull'immobile, con proprio provvedimento prot. n. 13098-P del 29.11.2024, ha autorizzato, per quanto di competenza, le opere in progetto ritenendo gli interventi e gli usi proposti - Studentato e RTA - compatibili con il carattere storico ed artistico del bene tutelato;
- j) che al fine di disciplinare termini e modalità di realizzazione dell'intervento garantendo il concreto perseguimento degli obiettivi di interesse generale connessi alla rigenerazione urbana ed il rispetto delle prescrizioni contenute nell'atto di assenso all'alienazione del Ministero dei Beni Culturali 01.03.2004, risulta necessaria la sottoscrizione di uno specifico atto unilaterale di impegno che dovrà essere registrato e trascritto ai sensi di legge e costituirà parte integrante e sostanziale del titolo edilizio;

**VISTI** così come eventualmente modificati e integrati:

- 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;
  - il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
  - la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15;
  - il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
  - lo Statuto del Comune di Parma
- Il progetto presentato al Comune di Parma in data in data 27.03.2024 come successivamente più volte integrato ed aggiornato, inserito nel fascicolo edilizio n. 798/2024 conservato agli atti del Settore Attività Produttive e Edilizia in formato digitale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, vistata ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione ha assentito, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 e ss.mm.ii., il progetto di recupero del Convento dei Frati Minori (ex Caserma Roray) di Borgo Padre Onorio Rosi n. 13 a Residenza Universitaria per Studenti e Residenza Turistico Alberghiera, in deroga alle destinazioni d'uso e ai limiti volumetrici stabiliti dalla strumentazione urbanistica vigente, prendendo altresì atto dei contenuti del presente schema di Atto Unilaterale d'Obbligo da sottoscrivere prima del rilascio 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, come precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono accettati senza alcuna riserva.

## **Art. 1 – Oggetto dell'intervento e relative obbligazioni inerenti la sua attuazione e gestione**

Costituisce oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) il progetto di rigenerazione urbana connesso al recupero del Convento dei Frati Minori (ex Caserma Roray) di Borgo Padre Onorio Rosi n. 13 come Residenza Universitaria per Studenti e Residenza Turistico Alberghiera.

In particolare il soggetto attuatore si obbliga alla realizzazione di una serie di interventi ed attività finalizzate a promuovere, attraverso la riqualificazione dell'immobile di interesse culturale di che trattasi, attualmente abbandonato, la rigenerazione del contesto urbano nel quale il compendio è ubicato.

Tali interventi ed attività consistono:

1. nella riqualificazione dello spazio pubblico antistante l'ex Convento (attualmente destinato alla sosta) al fine di recuperarlo con le caratteristiche di piazza pedonale, in quanto costituisce naturale connessione tra il complesso oggetto di intervento di recupero e rifunzionalizzazione, la Chiesa ed il contesto urbano circostante. La riqualificazione del piazzale costituisce infatti intervento funzionalmente integrato alla complessiva proposta progettuale oggetto del PDC 798/2024, ed è stata preventivamente e positivamente valutata nell'ambito del procedimento istruttorio del titolo edilizio. Rispetto a tale intervento il soggetto attuatore si obbliga a presentare all'Amministrazione un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) affinché possano essere svolte valutazioni maggiormente approfondite nell'ambito del procedimento disciplinato dall'art. 56 comma 2 del D.Lgs 36/2003 necessario per la sua approvazione, convenzionamento e successiva realizzazione. Per tale intervento il soggetto attuatore si assume fin da ora tutti gli oneri, obbligandosi pertanto, con il presente atto, ad attuare la riqualificazione dello spazio pubblico con tempistiche coordinate all'intervento edilizio di cui al PDC 798/2024. L'efficacia della SCEA relativa all'intervento privato sarà pertanto subordinata all'avvenuta conclusione e collaudo delle opere afferenti lo spazio pubblico;
2. nell'impegno a consentire la visitabilità e fruizione degli spazi aperti e comuni (chostro centrale, biblioteca/emeroteca e altri locali di utilizzo comune, cortile/giardino ubicato sul lato nord e caffetteria ivi ubicata) da parte della collettività, secondo modalità che saranno definite dal gestore dello Studentato concordemente con il Comune di Parma, al fine di assicurare il rispetto delle prescrizioni stabilite nell'atto n. 234 del 1.3.2004 di Autorizzazione all'alienazione del Ministero dei Beni Culturali. Con particolare riferimento agli spazi aperti (chostro, giardino e caffetteria), la loro fruibilità dovrà consentire a tali aree di diventare nuovi luoghi di socialità accessibili da parte della collettività;
1. nell'impegno a riservare 8 (otto) posti letto dello studentato a tariffa agevolata per studenti meritevoli, con il contestuale impegno dell'attuatore a rendere stabili e disponibili 8 (otto) borse di studio annuali necessarie per consentire l'integrazione della retta. Termini e modalità di assegnazione di tali borse di studio dovranno essere definiti attraverso uno specifico accordo che il soggetto attuatore si impegna a sottoscrivere con l'Università di Parma, ovvero con l'Ente per il Diritto allo Studio, entro il termine di ultimazione dell'intervento di recupero di cui al PDC 798/2024. L'efficacia della SCEA relativa all'intervento privato sarà pertanto subordinata all'avvenuto perfezionamento del sopracitato accordo che dovrà pertanto essere allegato alla documentazione da consegnare al Comune di Parma.

## **Art. 2 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

Il soggetto attuatore si obbliga a trasferire, negli atti di compravendita dell'immobile oggetto del presente atto, gli obblighi assunti con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo. 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. 3 - Definizione delle controversie**

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

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.