



c_g3337.Comune di Parma - Prot. 15/12/2023.0279603.E Documento firmato digitalmente da: Capra Gian Luigi con certificato valido dal 17/12/2020 al 18/12/2023 e con firma qualificata

[illegible]

CONTRADIZIONI

Ci riserviamo a termini di legge, la proprietà di questo disegno, con divieto di riprodurlo e di renderlo comunque noto a terzi e Ditte concorrenti senza nostra autorizzazione.



c_9337.Comune di Parma - Prot. 15/12/2023.0279603.E Documento firmato digitalmente da: Capra Gian Luigi con certificato valido dal 17/12/2020 al 18/12/2023 e con firma qualificata



Comune di Parma

Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
S.O. Rigenerazione e trasformazione urbana

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
SCHEMA NORMA A1 - CROCETTA
SUB-COMPARTO A
di tipo residenziale

- SCHEMA DI CONVENZIONE -

regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo alla SCHEMA NORMA A1 – CROCETTA, Sub comparto A, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 ed art. 11 legge 241/1990 e ss.mm.ii.

Il giorno del mese di dell'anno in Parma

tra

-, nella persona del legale rappresentante,
con sede a, in via n. ,
cod. fisc./partita iva
-, nella persona del legale rappresentante,
con sede a, in via n. ,
cod. fisc./partita iva

sempre ritenuti responsabili in solido nei confronti del Comune di Parma e di seguito definiti come **soggetto attuatore**;

-, nato a , domiciliato a , cod. fisc. ,
in qualità di procuratore speciale dei sigg. e ,
(procura speciale rep. , notaio);

e

....., il/la quale interviene nella sua qualità di
Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Parma, in conformità agli artt.
107 e 109 del D.lgs. n. 267/2000 e all'art. 87 dello Statuto del Comune di Parma domiciliato/a per la sua
carica in Parma, Strada della Repubblica n.1

Premesso che:

- la Scheda Norma A1 – CROCETTA si estende per complessivi mq 310.524 di superficie rilevata e verificata (come da Tav. 6 di rilievo del perimetro del comparto);
- l'area oggetto della presente convenzione (sub comparto A) si estende per complessivi mq 279.526,34 ed è individuata come segue:
 - area censita al C.T. del Comune di Parma, sezione di S. Pancrazio Parmense, foglio 25 , mappali 277,278,279,280,281,282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 377, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 407, 408, 409, 410 (in parte), 411, 412, 413 e foglio 26, mappali 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883 di proprietà del soggetto attuatore e di estensione pari a mq 279.526;
 - area censita al C.T. del Comune di Parma, sezione di S. Pancrazio Parmense, foglio 25 , mappali 147, 148, 273, 276, di estensione pari a mq 2.648,12, su cui il sig. interviene alla sottoscrizione della presente convenzione in virtù di procura speciale a magistero del Notaio Dott. Stefano Gardelli in data 22/02/2007 Rep. n. 68282/23149;
 - area censita al C.T. del Comune di Parma, sezione di S. Pancrazio Parmense, foglio 25, mappale 42 e foglio 26, mappali 401 (in parte), 527 (in parte), oltre a un tratto di via Guerci e un tratto del canale via Cava, aree appartenenti al Comune o di altri Enti territoriali e di estensione pari a mq 3.822,39, per cui è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;
- la rimanente parte del comparto (sub comparto B), censita al C.T. del Comune di Parma, sezione di sezione di S. Pancrazio Parmense, foglio 25, mappali 117, 121 (in parte) e foglio 26 mappali 77, 425, 426, 427, 436, 439, 440, 442, 506, 528, 632, 658, 930 di estensione pari a mq 24.526,62 è di proprietà di soggetti terzi, che anche se invitati dal soggetto attuatore ai sensi degli artt. 12.8 e 12.10 delle NTA del POC, non hanno manifestato volontà di aderire alla presentazione del PUA di cui trattasi;
- l'area oggetto della presente convenzione risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n. 125 del 09/04/2002, come confermata dal POC '08, ad Area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo A, in particolare Scheda Norma A1 - CROCETTA, disciplinata dagli artt. 10, 11 e 12 delle NTA del POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE di riferimento (come individuato all'art. 1.1 delle Norme di PUA), da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- con delibera di Giunta Comunale n. 634 del 29/5/2003, esecutiva ai sensi di legge, è stata espressa la volontà da parte del Comune di Parma di lasciare al soggetto attuatore l'intera area destinata a verde privato dal progetto di PUA e quindi di non esercitare il diritto di acquisire il 50% di tale superficie;
- il soggetto attuatore ha richiesto, così come previsto all'art. 12.2 delle NTA del POC vigente, di avvalersi della facoltà per la quale il 50% della Superficie fondiaria e della relativa capacità edificatoria della quota di edilizia residenziale pubblica (ERP), in luogo della cessione al Comune, venga lasciata in proprietà al soggetto attuatore, purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;
- con delibera di Giunta Comunale n. 645 del 24/5/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stata espressa la volontà da parte del Comune di Parma di lasciare ai soggetti attuatori parte della Superficie fondiaria ERP al fine di realizzare edilizia residenziale convenzionata con il Comune;

- il Comune, ai sensi dell'art. 53.8 del RUE-NTA, con Provvedimento Dirigenziale n. 2426 del 10/01/2006 ha autorizzato il soggetto attuatore a presentare il progetto di PUA d'iniziativa privata;
- il soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune entro i termini dallo stesso fissati, in data 17/07/2006, il progetto di PUA contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- con deliberazione di C.C. n. 79 del 22/07/2010 è stato approvato il PUA di iniziativa privata relativo alla Scheda Norma A1 – CROCETTA, la cui esecutività, ai fini della decorrenza dei termini di validità di cui all'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 come integrata e modificata, decorre dalla data di pubblicazione sul BUR avvenuta il 18/08/2010;
- su istanza del soggetto attuatore del sub-comparto A, il Comune di Parma, con deliberazione n. GC-2020-160, ha concesso una proroga di 7 anni del termine di validità del PUA relativo alla Scheda Norma A1 – CROCETTA, approvato con deliberazione C.C. n. 79 del 22/07/2010, stabilendo nel 18/08/2027 il termine per la realizzazione degli interventi;
- il Comune, ai sensi dell'art. 12.8 della NTA del POC vigente, con determinazione dirigenziale n. DD-2022-1266 del 24/05/2022, ha autorizzato il soggetto attuatore a presentare il progetto di variante al PUA d'iniziativa privata;
- il soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Parma entro i termini dallo stesso fissati, in data 22/09/2022 - Prot. 22/09/2022.0184313.E - il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- in forza dei disposti di legge ed in particolare ai sensi degli artt. 31 comma 6 della legge regionale n.20/2000 e s.m.i l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;
- la presente convenzione rispetta tutti i contenuti minimi prescritti dall'art. 28 della L. 1150/1942, come vigente, ed ha lo scopo di disciplinare la completa attuazione del progetto di trasformazione urbanistico-edilizia oggetto del sub comparto A del piano attuativo, mediante la sua realizzazione per stralci autonomi e funzionali;
- il sig., interviene alla sottoscrizione del presente atto in quanto procuratore speciale dei sigg. e, proprietari di appezzamenti di terreno ricompresi nella Scheda Norma A1 (la cui capacità edificatoria è stata trasferita alla società), non interessati all'attuazione del piano in oggetto; pertanto obblighi e oneri derivanti dalla presente convenzione non riguardano i predetti soggetti ma sono limitati al soggetto attuatore (....., e);
- la società, come rappresentata, con il presente atto manleva espressamente il sig., nonché i sigg. e, nei confronti del Comune di Parma e degli altri concessionari da ogni obbligo derivante dalla presente convenzione urbanistica, relativa al sub-comparto A della Scheda Norma A1 – CROCETTA.

Visti, così come eventualmente modificati e integrati:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

- la legge 6 agosto 1967, n. 765 e la Circolare per l'applicazione della medesima n. 3210 del 28 ottobre 1967;
- i decreti interministeriali 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 - conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, con particolare riferimento all'art. 6;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n.20;
- 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 13 giugno 2008, n. 9;
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15;
- il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n.24 ed in particolare gli artt. 2 e 4;
- lo Statuto del Comune di Parma approvato con DCC n. 91 del 06/11/2014;
- 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 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, rinnovato ed integrato in data 11 luglio 2016, 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", 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;
- l'art. 2 comma 2 lettera b della legge regionale 21 dicembre 2017 n. 24 che impone alle amministrazioni pubbliche deputate all'esercizio delle funzioni di governo del territorio di acquisire, per i soggetti privati proponenti, l'informazione antimafia;
- il progetto di variante al piano urbanistico attuativo, che sostituisce integralmente il progetto approvato con atto di C.C. n. 79 del 22/07/2010, costituito dagli elaborati di seguito elencati, nella loro versione approvata, che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo competente anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

Elenco elaborati

Elab. 1 - RELAZIONE TECNICA

Elab. 2 - NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

Elab. 3A - SCHEMA DI CONVENZIONE SUB-COMPARTO A

Elab. 3B - SCHEMA DI CONVENZIONE SUB-COMPARTO B

Elab. 4 - STRALCIO SCHEDA NORMA E STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Elab. 5 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Elab. 6 - INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETÀ CATASTALI PERIMETRATE E RILIEVO DEL PERIMETRO DEL COMPARTO

Elab. 7 - stato di fatto: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO DEL COMPARTO

Elab. 8 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Elab. 9 - progetto: INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Elab. 10 - progetto: PLANIMETRIA GENERALE

Elab. 11 - progetto: PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE

Elab. 12 - progetto: VISTA PROSPETTICA

Elab. 13 - progetto: PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

Elab. 14 - progetto: MODALITA' E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE

Elab. 15 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 1

Elab. 16 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 2

Elab. 17 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 3

Elab. 18 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 4

Elab. 19 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 5

Elab. 20 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 6

Elab. 21 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 7

Elab. 22 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 8

Elab. 23 - progetto: SCHEMI TIPOLOGICI TIPOLOGIA 9-10

Elab. 24 - progetto: PLANIMETRIA DELLE AREE DI CESSIONE

Elab. 25 - progetto: PLANIMETRIA STRALCI FUNZIONALI

Elab. 26 - progetto: PROFILI E SEZIONI

Elab. 27 - INDIVIDUAZIONE AREE SOGGETTE AD ESPROPRIO E RELATIVI COSTI ESPROPRIATIVI

Elab. 28 - progetto: OPERE FUORI COMPARTO

Elab. 29 - progetto: OPERE FUORI COMPARTO ACQUA E GAS

Elab. P.1 - progetto spazi aperti: PERCORSI CICLABILI, PEDONALI, ESSENZE VEGETALI E SCHEMA IMPIANTO IRRIGAZIONE

Elab. P.2 - progetto spazi aperti: RELAZIONE VERDE ARBOREO E ARBUSTIVO

Elab. V.1 - viabilità: PLANIMETRIA DELLA RETE STRADALE E DEI PARCHEGGI

Elab. V.2 - viabilità: PARTICOLARI E SEZIONI STRADALI E PARCHEGGI

Elab. V.3 - viabilità: DISPONIBILITA' DELLA SOSTA E CARICO ANTROPICO

Elab. I.1 - schema degli impianti tecnici: RETE ELETTRICA

Elab. I.2 - schema degli impianti tecnici: FOGNATURA NERA

Elab. I.3 - schema degli impianti tecnici: RETE RACCOLTA ACQUE METEORICHE

Elab. I.4 - schema degli impianti tecnici: RETE SMART GRID

Elab. I.5 - schema degli impianti tecnici: ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Elab. I.6 - schema degli impianti tecnici: RETE TELEFONICA

Elab. I.7 - schema degli impianti tecnici: RETE ACQUA

Elab. I.8 - schema degli impianti tecnici: RETE GAS

Elab. S.1 - RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DI FATTIBILITA'
Elab. S.2 - RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE
Elab. S.3 - RELAZIONE IDRAULICA FOGNATURA NERA
Elab. S.4 - RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMPATTO/CLIMA ACUSTICO
Elab. S.5 - RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS
Elab. S.6 - RELAZIONE DI STUDIO DEL TRAFFICO
Elab. S.7 - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
Elab. S.8 - RELAZIONE AGRONOMICA DELLO STATO DI FATTO
Elab. S.9 - PREVISIONE DI SPESA
Elab. S.10 - CONCETTI REGOLATIVI QUALITÀ URBANA

Vista infine la deliberazione di Giunta Comunale n. del, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati il progetto di variante al piano urbanistico attuativo ed il presente schema di convenzione;

Tutto ciò premesso e richiamato quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione

Il soggetto attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere in solido gli obblighi e gli oneri in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico attuativo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato **Scheda Norma A1 – CROSETTA, Sub-comparto A**, da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 285.997, destinata dal POC a "Aree di trasformazione", disciplinata dagli artt. 10, 11 e 12 delle NTA del POC vigente, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE di riferimento, da attuarsi previa approvazione del PUA d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di piano urbanistico suddivide nel seguente modo:

- a) mq 27.360 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 9.840 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 33.710 per verde pubblico (standard);
- d) mq 57.306 per ulteriore dotazione di aree pubbliche (G)
di cui mq 3.044 computati al 50% in quanto in fascia di rispetto stradale;
- e) mq 45.463 per ulteriori aree funzionali (I/2);
- f) mq 55.282 di superficie fondiaria (Sf) per interventi privati;
- g) mq 16.437 di Sf da cedere al Comune di Parma per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP);
- h) mq 9.040 di Sf per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune di Parma;
- i) mq 27.737 per aree a verde privato aggregabile alla Sf (I/2);
- j) mq 3.822 per aree di proprietà di enti pubblici.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione tiene conto del reperimento delle aree per dotazioni territoriali interne al comparto che la strumentazione urbanistica comunale individua nei seguenti minimi:

- mq 4.687 per parcheggi pubblici;
- mq 30.468 per verde pubblico;

- mq 55.448 per ulteriore dotazione di aree pubbliche (G);
- mq 27.724 per ulteriori aree funzionali (I/2).

In aggiunta agli standard minimi sopraindicati deve essere garantito il reperimento di mq 839 di parcheggi pubblici e di mq 1.339 di verde pubblico, derivanti dalla previsione di realizzare una viabilità di progetto su aree fuori comparto, agli estremi di via Di Nanni, destinate dal RUE a dotazioni pubbliche (si veda a tal proposito l'elaborato 11 di PUA).

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere f), g), h) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio privati prescritti per le singole funzioni dal *Capo 3 - Usi del suolo e standard* del RUE di riferimento, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da specifiche norme di settore per gli usi commerciali.

La Scheda Norma prevede la realizzazione massima di mq 41.554 di SLU con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Il progetto di PUA prevede per il sub-comparto A la realizzazione di mq 39.061,70 a destinazione d'uso residenziale.

La SLU sopraripartita afferisce:

- per mq 23.613,50 alle potenzialità attuative del soggetto attuatore;
- per mq 5.059,70 alle potenzialità attuative del soggetto attuatore per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata con il Comune ai sensi del successivo art. 11.
- per mq 10.388,50 alla quota parte di ERP nella disponibilità del Comune di Parma, ai sensi del successivo art. 10.

Si specifica che in sede di attuazione potrà essere previsto, nel rispetto della SLU massima stabilita, l'insediamento di ulteriori funzioni ammesse dalla Scheda Norma di POC, purché non eccedano il 35% della SLU complessiva e fermo restando il reperimento delle corrispondenti dotazioni pubbliche richieste, il rispetto del limite massimo di SLU destinabile ad usi commerciali definito dalla Scheda Norma (pari a 6.250 mq complessivi e quindi per il sub-comparto A corrispondente a 5.750,19 mq) nonché di quanto previsto a tal proposito dalle NTA del PUA.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali di progetto, ai sensi del D.M.1444/68, art.3, ammontano a circa 1.302 computati in base al parametro convenzionale di n. 1 abitante ogni 30 mq di SLU.

Si specifica che l'eventuale insediamento di superfici di vendita, comprese le superfici derivanti dall'aggregazione dei singoli esercizi di vicinato, è da valutare secondo le definizioni della D.C.R. del 23 settembre 1999 n. 1253 prima delle modifiche introdotte con la D.C.R. n. 653 del 10.2.2005, in quanto trattasi di insediamento commerciale pianificato precedentemente all'entrata in vigore della delibera stessa.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico-costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di PUA.

Art. 1bis – Attuazione dell'intervento per stralci attuativi e funzionali

Per la realizzazione di quanto complessivamente previsto dal sub-comparto A del PUA di cui all'art. 1, l'elaborato 25 indica la suddivisione del comparto nei diversi stralci, per ciascuno dei quali sono individuati le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto ed i lotti di pertinenza.

In relazione a ciascuno stralcio saranno interamente realizzate quelle opere di urbanizzazione – quali, a mero titolo esemplificativo, le infrastrutture viarie e le reti tecnologiche – che pur esulando per dimensioni dal

perimetro del singolo stralcio siano tuttavia necessarie a garantire la piena ed adeguata connessione funzionale tra le porzioni edificate in occasione di ogni stralcio e gli insediamenti preesistenti.

Il progetto delle opere di urbanizzazione di ciascuno stralcio dovrà prevedere il sezionamento di reti, impianti ed opere al fine di consentire il successivo collaudo per stralci autonomi e funzionali.

Il soggetto attuatore presta in favore del Comune di Parma idonea e adeguata garanzia di adempimento degli obblighi per esso derivanti dall'attuazione degli stralci, in forma di fideiussione o polizza fideiussoria, nel rispetto delle previsioni tutte di cui all'art. 14 della presente convenzione; in particolare la garanzia sarà prestata:

- alla stipula della presente convenzione per il primo stralcio;
- prima del rilascio dei titoli edilizi relativi al secondo stralcio e allo stralcio "RFI", qualora ricorra il caso.

Per l'attuazione dello stralcio denominato "RFI" si rimanda al successivo art. 4ter.

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 13 della L.R Emilia Romagna n. 15/2013, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la realizzazione delle opere edilizie. L'attuazione degli interventi edilizi privati sarà pertanto subordinata al previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Eventuali varianti ai suddetti titoli potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, purché non in contrasto con le previsioni di PUA, senza necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

Per quanto riguarda le modalità di realizzazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione si rimanda a quanto disciplinato dal successivo art. 4.

Art. 3 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e presa in carico

In osservanza ai disposti della legge n. 1150/1942, della legge n. 10/1977, del d.P.R. n. 380/2001 nonché dell'art. 31 comma 6 della l.r. n. 20/2000, il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Parma le aree per opere di urbanizzazione interne al comparto risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 173.679, così come evidenziato nell'elaborato 24.

Le aree di cui sopra:

- comprese nello stralcio attuativo "RFI" come individuato nell'elaborato 25, saranno trasferite gratuitamente al Comune, con separato atto entro il 31/01/2024, previo picchettamento delle stesse e frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale (parcheggio pubblico, viabilità pubblica, verde pubblico e cabine elettriche pubbliche), fatto salvo quanto specificato all'art. 13;
- comprese negli ulteriori stralci come individuati nell'elaborato 25, saranno trasferite gratuitamente al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di ogni stralcio attuativo, previo picchettamento delle stesse e successivo frazionamento che ne individui la relativa destinazione catastale (parcheggio pubblico, viabilità pubblica, verde pubblico; e cabine elettriche pubbliche);
- saranno cedute libere sia da vincoli pregiudizievoli (da Tribunale o da Conservatoria) sia da diritti reali o personali;

- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile o demanio comunale.

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, relative a sottoservizi, di scolo, di passaggio), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Il soggetto attuatore risulta inoltre proprietario di aree esterne al comparto identificate al C.T. del Comune di Parma, sezione di S. Pancrazio Parmense, foglio 25, mappali 405 (parte) e 406. Essendo tali aree poste in continuità con il parco urbano previsto all'interno del corridoio di fattibilità ferroviaria e per le quali il progetto di PUA propone la sistemazione a verde attrezzato, l'A.C. potrà valutare e disciplinare la loro acquisizione attraverso successivi e specifici atti da concordare con il competente Settore Patrimonio. Resta inteso che la cessione da parte del soggetto attuatore dovrà avvenire gratuitamente, senza che nessun costo gravi sul Comune di Parma, e che fino al perfezionamento di tali atti non sussiste nessun obbligo in capo al Comune relativamente all'acquisizione di tali aree.

Il soggetto attuatore si obbliga, qualora necessario, a costituire a favore del Comune di Parma servitù di pubblico servizio e servitù di passaggio per le opere di manutenzione relative a reti pubbliche da realizzarsi su aree private. Tali servitù saranno istituite successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) dei fabbricati.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, ovvero ricorra la necessità di apportare modeste modifiche alla suddivisione tra aree pubbliche e private senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale modifica/variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta all'attuatore;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

Art. 3 bis – Temporanea consegna delle aree per opere di urbanizzazione

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto previste dal PUA, all'interno dei singoli e successivi atti di acquisizione delle aree riguardanti ciascuno stralcio, le relative aree saranno temporaneamente consegnate senza onere alcuno per il soggetto attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo (come specificato al successivo art. 5), 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.

Nei medesimi atti di acquisizione relativi a ciascuno stralcio, oltre alle aree oggetto di cessione, saranno individuate e lasciate nella temporanea disponibilità del soggetto attuatore le aree interne ed esterne al comparto già facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile del Comune di Parma su cui il progetto di PUA prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati di PUA.

L'accertamento finale delle opere eseguite in occasione di ciascuno stralcio attuativo e l'emissione, con esito positivo, del conseguente certificato di collaudo 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 si riserva la facoltà di sospendere tale “temporanea consegna” per limitati periodi di tempo e anche soltanto per parte delle aree.

Si specifica che, fino alla ripresa in carico delle aree per opere di urbanizzazione riferite ad ogni stralcio da parte dell'A.C., con la presente convenzione il soggetto attuatore si obbliga a custodire l'area in oggetto con diligenza, come previsto dagli artt. 1176 e 2051 del Codice Civile, esonerando l'Amministrazione Comunale 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 delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

I patti di cui al presente articolo andranno riportati negli atti di cessione delle aree relative ad ognuno degli stralci attuativi previsti, di cui al precedente art. 3.

Art. 4 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto e delle reti private

Sono da considerarsi urbanizzazioni primarie connesse alla realizzazione del PUA, ai sensi del capo A-V dell'allegato A della legge regionale n. 20/2000, le opere così come individuate negli elaborati di piano urbanistico attuativo e di seguito specificate:

1. strade classificate E ed F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta ed il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) del gas;
 - c) dell'energia elettrica;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde attrezzato e verde di mitigazione.

Il progetto di PUA prevede altresì la realizzazione da parte del soggetto attuatore di opere di urbanizzazione insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale, costituenti il completamento funzionale delle opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati di PUA.

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, che potranno essere attuabili per stralci funzionali secondo quanto stabilito nella presente convenzione, saranno realizzate secondo le procedure individuate dall'Allegato I.12 del D.Lgs. 36/2023, con particolare riferimento alla disciplina delle procedure ad evidenza pubblica da applicarsi in presenza di opere di valore complessivo superiore alla soglia di cui all'art. 14, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 36/2023, calcolato secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 9 del D.Lgs. 36/2023 stesso.

Il progetto di tali opere dovrà essere predisposto in conformità:

- alle prescrizioni indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle prescrizioni fornite dalle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

In accordo con quanto disciplinato dall'art. 2 dell'Allegato I.12 citato, in sede di richiesta del suddetto titolo abilitativo il progetto di ciascuno stralcio dovrà essere redatto nella forma di progetto di fattibilità tecnico-economica (PFTE), costituito dagli elaborati individuati dall'Allegato I.7 del D.Lgs 36/2023, comprendenti, 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 dovranno essere validati dai medesimi enti per approvazione, ovvero approvati dagli stessi in sede di Conferenza Servizi. Il permesso di costruire dovrà altresì contenere l'indicazione del tempo massimo in cui dovranno essere completate le opere e lo schema del relativo contratto di appalto, nonché la documentazione necessaria all'attivazione delle procedure espropriative qualora lo stralcio in attuazione ne preveda la fattispecie. Si precisa inoltre che, trattandosi di PFTE da porre a base di un appalto di progettazione esecutiva ed esecuzione, il progetto dovrà possedere le caratteristiche indicate all'art. 21 dell'Allegato I.7.

Il soggetto attuatore, esclusivo responsabile per le attività di progettazione, dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici 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.

Si specifica che sarà a carico del soggetto attuatore tutto quanto necessario ai fini della verifica e validazione del progetto ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs 36/2023.

Relativamente alla fase di esecuzione del contratto, l'esclusivo responsabile è il soggetto attuatore, rimanendo in capo all'Amministrazione Comunale la sola applicazione delle norme che disciplinano il collaudo di cui all'art. 116 del D.Lgs. 36/2023, in accordo con quanto disciplinato dal medesimo D.Lgs. 36/2023 all'art. 1 dell'Allegato I.12 e come richiamato al successivo art. 5. Resta inteso che il contributo per le gare pubbliche dovuto all'ANAC, secondo l'entità e le modalità dalla stessa disciplinati, nonché ulteriori eventuali contributi ed oneri dovuti, ivi comprese le spese per la redazione del progetto esecutivo e quelle di verifica e validazione, resteranno a carico del soggetto attuatore e dovranno essere ricompresi nel quadro economico allegato al PFTE.

L'A.C. si riserva di verificare la rispondenza del progetto esecutivo alle norme di legge, al PFTE posto a base di gara, nonché alle eventuali prescrizioni relative alla fase esecutiva poste dagli Enti e Servizi chiamati ad esprimersi sul progetto in sede di Conferenza di Servizi; procederà altresì alla sua approvazione.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal progetto di PUA, il soggetto attuatore dovrà preventivamente nominare il Referente Unico, 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, in possesso delle necessarie abilitazioni.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere la sostituzione del Referente Unico di cui sopra sulla base di adeguata motivazione scritta.

Le varianti in corso d'opera eventualmente da apportarsi al progetto nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione dovranno essere approvate dall'Amministrazione, fermo restando che tutti gli oneri derivanti da tali varianti saranno a carico del soggetto attuatore e che le medesime abbiano natura non sostanziale e siano ritenute necessarie o opportune dall'Amministrazione.

Anche le opere di urbanizzazione realizzate in variante soggiacciono alle previsioni di cui al successivo Art. 5.

Laddove le predette varianti comportino modifiche sostanziali, si applicheranno le previsioni di cui al successivo art. 8, essendo le medesime subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo ed alla conseguente necessità, tra le altre, di addivenire ad accordi integrativi e/o modificativi della presente Convenzione.

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.

Sarà possibile realizzare sia la rete di fibre ottiche che la rete di teleriscaldamento: tali reti potranno essere realizzate al di sotto di suolo pubblico, anche in tempi diversi e successivi alla realizzazione delle restanti reti di urbanizzazione, purché prima del collaudo finale relativamente ad ogni stralcio attuativo, senza che ciò determini alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione e la necessità di apportare variante al PUA.

La realizzazione da parte di terzi di tali reti dovrà essere disciplinata attraverso un successivo ed apposito atto volto a stabilire termini, eventuali oneri, nonché modalità di realizzazione e gestione delle suddette infrastrutture assimilate ad opere di urbanizzazione primaria (ai sensi dei Decreti Legislativi n. 112/2008 per fibre ottiche e n. 28/2011 per teleriscaldamento).

Per quanto concerne in particolare la rete di teleriscaldamento, di cui il PUA non ha attualmente previsto la realizzazione, potrà essere estesa all'interno del comparto al fine di assicurare la coerenza con i principi stabiliti dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 28 (attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) in ordine allo sviluppo dell'infrastruttura per il teleriscaldamento ed il teleraffrescamento (art. 22).

Non è consentita la realizzazione di ulteriori reti e impianti tecnologici privati diversi da quelli esplicitamente previsti negli elaborati di PUA o sopra disciplinati, fatta salva specifica autorizzazione dell'A.C., nei modi previsti per legge o da appositi regolamenti.

Il costo complessivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della stesura del progetto di PUA, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza, degli oneri per la sicurezza e di eventuali imprevisti, è stimato in € 11.061.439,70 e viene garantito secondo le modalità individuate al successivo art. 14.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase di perfezionamento e rilascio del titolo edilizio, durante la fase di redazione del progetto esecutivo, di eventuali varianti e/o durante i lavori.

L'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione e la conseguente presa in carico delle relative aree, anche per stralci, come individuati nell'elaborato 25, costituisce condizione necessaria ed indispensabile per

la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati previsti dal PUA, secondo quanto disciplinato ai successivi artt. 5 e 6.

Si stabilisce inoltre che 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, il soggetto attuatore dovrà 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.

Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata cessione e/o realizzazione di una o più tra le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento precedentemente citate, per motivazioni di pubblico interesse o per esigenze tecniche più generali, quali, ad esempio, l'impianto di illuminazione pubblica, l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

In caso di rifiuto a cedere e/o realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia disciplinata all'art. 14. L'Amministrazione provvederà pertanto a richiedere l'escussione della quota parte necessaria per la realizzazione delle infrastrutture da anticipare qualora entro 30 giorni dalla formale richiesta al soggetto attuatore non pervenisse assenso.

Il Comune, per propria necessità o su richiesta del soggetto attuatore, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previo collaudo finale delle opere stesse come disciplinato al successivo art. 5; in tal caso verranno rilasciate, in proporzione, le garanzie prestate, fermo restando quanto disciplinato in merito alle opere a verde e alle riduzioni delle garanzie previste all'art. 14.

Art. 4bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto

Per la realizzazione dell'intervento previsto dal PUA di che trattasi relativamente al sub-comparto A, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto strettamente connesse alle opere interne, ed in particolare il soggetto attuatore si impegna a far realizzare le opere a seguito elencate:

1. Adeguamento della rotatoria esistente su via Emilia ovest e del capolinea del TPL (compresa modifica alla rete filoviaria connessa) conseguentemente all'innesto della viabilità di progetto;
2. Connessione dei percorsi ciclopeditoni di progetto con quelli esistenti sul lato nord della via Emilia ovest attraverso la realizzazione di attraversamenti ciclopeditoni;
3. Rotatoria all'intersezione tra la viabilità di progetto e via Di Nanni;
4. Connessione del percorso ciclopeditone di progetto con il lato nord di via Di Nanni;
5. Rotatoria all'intersezione tra via Di Nanni e via Pini;
6. Risezionamento di via Pini nel tratto da via Di Nanni a strada Valera di sopra;
7. Rotatoria all'intersezione tra la viabilità di progetto e via Pini;
8. Risezionamento di strada Valera di sopra nel tratto dall'intersezione della stessa con il canale Via Cava a via Pini;
9. Risezionamento di via Ferrarini nel tratto in fregio al comparto;
10. Modifiche strutturali/funzionali agli impianti semaforici tra via Pini – via Emilia ovest e via Cremonese – via Emilia ovest – viabilità di progetto;

11. Rete elettrica: allaccio della rete di progetto alla cabina esistente su via di Nanni, demolizione del tratto di linea MT esistente, allaccio della rete di progetto alla dorsale esistente su via Ferrarini e realizzazione di un tratto di rete lungo via Pini;
12. Rete acque nere: realizzazione di un tratto di rete sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto, realizzazione di un tratto di rete e scarico nel collettore esistente su via Ferrarini, realizzazione di scarichi nei collettori esistenti in via Emilia ovest e lungo via Pini;
13. Rete acque bianche: realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni, di un tratto sotto la rotatoria tra via Di Nanni e la viabilità di progetto e realizzazione di un invaso di laminazione nell'area verde ad est del plesso scolastico;
14. Rete smart grid: realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni, di un tratto sotto la rotatoria tra via Di Nanni e la viabilità di progetto e di un tratto lungo via Pini;
15. Rete telefonica: realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni, di un tratto sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto e di un tratto lungo via Guerci e via Ferrarini;
16. Rete acqua: realizzazione di un tratto di rete e allaccio della rete di progetto a quella esistente su via Ferrarini, realizzazione di un tratto di rete su strada Valera di sopra e via Lombardini con allaccio alla rete esistente su quest'ultima, allacci della rete di progetto a quella esistente su via Pini, realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni e di un tratto sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto;
17. Rete gas: allaccio della rete di progetto a quella esistente su via Ferrarini, realizzazione di un tratto di rete su strada Valera di sopra e via Lombardini con allaccio alla rete esistente su quest'ultima, realizzazione di un tratto di rete lungo via Di Nanni e di un tratto sotto la rotatoria prevista tra via Di Nanni e la viabilità di progetto.

Per la realizzazione dell'intervento relativo al sub-comparto A è richiesta altresì la realizzazione di opere relative a viabilità, percorsi ciclo-pedonali e parcheggio che insistono su aree interne al comparto ma facenti parte del sub-comparto B, precisamente individuate nell'elaborato 27 (mapp. 506 e 528) e di cui la deliberazione di approvazione del PUA ha dichiarato la pubblica utilità.

La realizzazione delle opere sopra specificate dovrà avvenire secondo le modalità previste al precedente art. 4.

Nell'elaborato 25 e nell'art. 2.5 delle norme di PUA sono indicati gli stralci attuativi a cui sono da riferire le diverse opere fuori comparto nonché quelle localizzate nel sub-comparto B di cui sopra detto, la cui realizzazione avverrà congiuntamente alle opere interne al comparto afferenti il medesimo stralcio.

In relazione alle suddette opere, stante la non disponibilità di tutte le aree da parte né del soggetto attuatore né del Comune di Parma, sarà necessaria, fatta comunque salva l'eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte dell'attuatore e successiva cessione gratuita al Comune di Parma, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'A.C. per la quale il soggetto attuatore si assume l'impegno e l'onere economico:

- di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio degli atti di notifica;
- di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti dal D.Lgs 36/2023 per poter consentire all'Amministrazione Comunale di rilasciare il titolo abilitativo redatto in forma di progetto di fattibilità tecnico-economica di opera pubblica; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai

competenti uffici 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;

- di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere fuori comparto previste dal progetto;
- di corrispondere la totalità dei costi di esproprio dell'area e dei costi accessori derivanti dalla procedura di esproprio, quali ad esempio gli oneri per la registrazione, trascrizione e voltura, per i rogiti notarili, ecc.

I permessi di costruire relativi ad interventi che in parte insistano su aree che non siano nella disponibilità del soggetto attuatore o dell'Amministrazione Comunale potranno essere rilasciati soltanto all'avvenuta acquisizione di titolarità sulle aree stesse.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è stimato in € 56.889,80 e viene garantito secondo le modalità individuate al successivo art. 14. Tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa.

Ove necessario, le opere fuori comparto relative al secondo stralcio e, qualora ricorra il caso, allo stralcio "RFI" dovranno essere oggetto di apposita procedura di conformazione urbanistica finalizzata anche all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate da tali opere, ovvero di dichiarazione di pubblica utilità. I connessi oneri espropriativi ricadranno sul soggetto attuatore e verranno garantiti secondo le modalità di cui al successivo art. 14.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere fuori comparto, quantificato in applicazione dei prezzi unitari nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della stesura del progetto di PUA, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, degli oneri per la sicurezza e di eventuali imprevisti, è stimato in € 624.911,11 e viene garantito secondo le modalità individuate al successivo art. 14.

Il soggetto attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase di perfezionamento e rilascio del titolo edilizio, durante la fase di redazione del progetto esecutivo, di eventuali varianti e/o durante i lavori, ovvero a farsi carico degli oneri connessi all'attivazione del procedimento espropriativo mantenendo il Comune indenne da qualsiasi eventuale onere e/o spesa.

Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle opere fuori comparto, si rendesse necessario interessare ulteriori aree di proprietà di soggetti terzi, il soggetto attuatore dovrà farsi carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione di tali aree.

La SCEA dei fabbricati appartenenti ad un dato stralcio potrà essere presentata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudo anche delle opere di cui al presente articolo facenti parte del medesimo stralcio.

Art. 4 ter – Modalità di attuazione dello stralcio denominato "RFI"

La Scheda Norma A1 – CROCETTA è interessata dalla realizzazione, da parte di RFI S.p.A., del progetto di "Completamento del raddoppio della linea ferroviaria Parma-La Spezia, sub lotto Parma-Vicofertile, il cui progetto preliminare è stato approvato con delibera CIPE n. 19 dell'08/05/2009. Relativamente a tale opera è stato reiterato il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'intervento in data 15/11/2022 ed è attualmente in corso di svolgimento l'iter procedurale finalizzato all'approvazione dei successivi livelli di progettazione dell'opera. All'interno di tale procedura è prevista la sottoscrizione di un accordo/convenzione

tra Comune di Parma e R.F.I. S.p.A., finalizzato tra l'altro a definire le condizioni che consentano di contemperare le esigenze di realizzazione dell'infrastruttura con l'attuazione della Scheda Norma A1 in cui sono individuate le opere di cui si farà carico RFI, insistenti su parte delle aree interessate dal PUA relativo alla Scheda Norma A1.

A questo proposito il progetto di PUA ha individuato uno stralcio attuativo denominato "RFI", che comprende le aree interessate dall'opera ferroviaria e di cui è stata disposta la cessione al Comune da parte del soggetto attuatore entro il 15/02/2024, come specificato al precedente art. 3.

Resta inteso che, qualora RFI S.p.A. non desse seguito all'attuazione del progetto dell'infrastruttura ferroviaria e, conseguentemente, non provvedesse alla realizzazione delle opere concordate nell'ambito del citato accordo/convenzione entro la vigenza del PUA, il soggetto attuatore nulla potrà pretendere dal Comune per la loro mancata realizzazione da parte di RFI o da parte dell'Amministrazione Comunale.

Nell'eventualità di cui al periodo precedente, il soggetto attuatore dovrà farsi carico della realizzazione di tutte le opere necessarie a garantire la piena funzionalità del progetto di PUA e dei relativi costi, nonché di quelli eventualmente necessari all'acquisizione di aree fuori comparto interessate alla realizzazione delle stesse, ancorché non computati nell'ambito del progetto oggetto della presente convenzione, ed in particolare:

- 1) rotatoria all'intersezione tra strada Valera di sopra e strada Ferrarini;
- 2) risezionamento di strada Valera di sopra dalla rotatoria di cui al punto precedente fino all'intersezione con il canale Via Cava, prevedendo altresì la realizzazione di un marciapiede sul lato sud della strada atto a consentire l'accesso all'insediamento esistente posto su strada Valera medesima (ovvero individuazione di altra soluzione viabilistica idonea a garantire un corretto dimensionamento di strada Valera di sopra e la corretta gestione dei flussi di traffico da via Ferrarini a via Pini in rapporto alle nuove edificazioni previste dal PUA);
- 3) parco verde attrezzato nelle aree interessate dal corridoio di fattibilità ferroviaria, comprensivo di collegamenti ciclo-pedonali in direzione est-ovest e nord-sud nonché degli opportuni elementi di arredo urbano e vegetazionali; la sistemazione a parco dovrà coinvolgere anche le aree esterne al comparto identificate al C.T. del Comune di Parma, sezione di S. Pancrazio Parmense, foglio 25, mappali 405 (parte) e 406 di cui all'art. 3, qualora acquisite;
- 4) collettamento della rete di acque bianche al cavo Via Cava come prevista negli elaborati di PUA, ovvero attraverso l'individuazione di altra soluzione idonea a garantire la funzionalità della rete di scarico.

Il progetto di tali opere, da concordare con i competenti uffici comunali e gli enti interessati, sarà da realizzare secondo le modalità previste dall'art. 4 e, per quel che riguarda le opere fuori comparto, 4bis.

In mancanza della realizzazione da parte del soggetto attuatore di tali opere, non sarà possibile presentare ulteriori SCEA e rilasciare ulteriori permessi di costruire dei fabbricati fino al rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo.

L'avvenuta esecuzione e collaudo delle opere sopra indicate, in caso di realizzazione da parte del soggetto attuatore, costituirà condizione necessaria al fine della presentazione della SCEA dei fabbricati previsti dall'ultimo stralcio attuativo del PUA.

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, iscritto ad ordine professionale, individuato dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 116, comma 4 e dell'art. 14 dell'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023, con oneri a carico del soggetto attuatore, calcolati in base alla Legge 49/2023 e secondo i criteri di cui al D.M. 17/06/2016.

Il soggetto attuatore si impegna a dare avvio alle attività previa comunicazione da parte dell'Amministrazione dell'avvenuta nomina del collaudatore. A tal fine, il Soggetto attuatore comunica all'Amministrazione l'intenzione ad avviare i lavori con un preavviso di 60 giorni.

Il soggetto attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore in seguito a richiesta da parte dell'Amministrazione.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato; a tal fine il Comune si riserva di nominare un referente che, unitamente al collaudatore incaricato, potrà sovrintendere anche in corso d'opera alla realizzazione dei lavori.

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

- le opere siano state realizzate in conformità al progetto esecutivo 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 elaborata sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed avallati 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;
- i dati relativi ai lavori siano stati inoltrati all'Osservatorio dei Contratti Pubblici da parte del soggetto attuatore a mezzo del suo Referente Unico attraverso la compilazione delle schede sulla piattaforma regionale.

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, degli arredi, completi delle schede di rilevazione forniti dal Settore comunale competente, 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 di ogni stralcio funzionale dovrà essere emesso entro 6 mesi dalla comunicazione del soggetto attuatore, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere appartenenti a ciascuno stralcio e sarà subordinato all'avvenuto pagamento dell'eventuale conguaglio degli oneri tabellari come definito al successivo art. 7, qualora l'importo delle opere stabilite nella convenzione urbanistica 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 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.

Stante la possibilità di attuare le opere di urbanizzazione per stralci funzionali, il certificato di collaudo finale relativo a ciascuno stralcio dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti che gli edifici compresi nello stralcio di che trattasi;
- gli eventuali stralci oggetto di precedenti certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere eseguite nello stralcio da collaudare, previa asseverazione del Direttore Lavori del computo metrico redatto.

Le opere di cui ai precedenti artt. 4, 4 bis ed eventualmente 4ter potranno essere collaudate e prese in carico dall'A.C. secondo gli stralci funzionali individuati nell'elaborato 25. Resta inteso che, per motivate ragioni, sarà eventualmente possibile nell'ambito del titolo edilizio delle opere di urbanizzazione rideterminare la geometria degli stralci senza che ciò comporti variante al PUA, purché la modifica sia valutata positivamente dai competenti settori comunali nel perseguimento dell'interesse pubblico e con la precisazione che gli stessi potranno essere accorpati, ma non ulteriormente frazionati.

In ragione della conformazione degli stralci funzionali come individuati nell'elaborato 25, si stabilisce che il collaudo finale dei diversi stralci dovrà avvenire secondo l'ordine progressivo indicato nell'elaborato stesso, fermo restando quanto specificato al precedente art. 4 ter.

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 (36 per le opere per le opere a verde di cui all'art. 9) decorrenti dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo.

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

L'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto afferenti a ciascuno stralcio funzionale e le conseguenti emissioni del relativo certificato di collaudo e presa in carico delle aree interessate dalle stesse costituiscono condizione vincolante per:

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati insistenti sui lotti compresi nel singolo stralcio;
- l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 14.

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 relativo a ciascuno stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto saranno assunte in carico dal Comune ovvero trasferite 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, ad esclusione di quanto previsto al successivo art. 9.

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 (36 per le opere per le opere a verde di cui all'art. 9) dall'emissione del certificato di collaudo. Si specifica che il collaudo definitivo potrà essere tacitamente approvato.

Sono a carico del soggetto attuatore gli oneri di ripristino delle opere pubbliche conseguenti ad eventuali danni, deterioramenti e manomissioni dovuti ai lavori di costruzione degli edifici previsti nei singoli lotti, ovvero degli ulteriori stralci funzionali delle opere di urbanizzazione. Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere di urbanizzazione ultimate, anche se già collaudate, nella eventualità che le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei lotti privati ovvero della restante parte del comparto.

Il Comune, ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 14.

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 € 67.100,00 e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi e per l'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione

Al fine di garantire il rispetto delle disposizioni attuative degli strumenti urbanistici introdotte dalla L.R. 24/2017 (art. 4 comma 5), l'attivazione degli interventi previsti dal PUA dovrà avvenire nei termini stabiliti al successivo art. 13.

Stante la possibilità di attuare le opere di urbanizzazione per stralci funzionali, sarà possibile presentare un PdC per ogni stralcio. Il PdC delle opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo ed eventuali sue varianti successive dovranno prevedere il sezionamento di reti, impianti ed opere al fine di consentire il successivo collaudo per stralci autonomi e funzionali, coerentemente con quanto prefigurato negli elaborati di PUA.

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

- alla cessione delle aree pubbliche secondo le modalità di cui al precedente art. 3;
- all'eventuale integrazione/sostituzione/presentazione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art. 14;
- all'eventuale acquisizione della titolarità ad intervenire sulle aree eventualmente non nella disponibilità del soggetto attuatore;
- alla comunicazione del nominativo e dei recapiti del Referente Unico (RU).

L'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato all'espletamento delle procedure di affidamento previste dal D.Lgs. 36/2023, all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto esecutivo, nonché all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria qualora, a seguito di varianti ai progetti delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

Il rilascio del titolo edilizio relativo agli edifici previsti da ogni singolo stralcio attuativo del PUA potrà avvenire soltanto ad avvenuta approvazione da parte dell'A.C. del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative al medesimo stralcio.

Si specifica altresì che il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici di edilizia libera potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo agli edifici di edilizia residenziale convenzionata.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE di riferimento, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici a condizione che sia stato emesso il certificato di collaudo delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4 bis dello stralcio a cui il lotto appartiene, richiamando altresì quanto specificato in merito al precedente art. 4ter. Si rimanda alla tavola 25, che individua i lotti afferenti a ciascuno stralcio funzionale.

Si richiamano altresì le condizioni individuate all'art. 4ter in merito al rilascio di PdC, e presentazione di SCEA dei lotti conseguentemente al rilascio del titolo edilizio inerente l'eventuale stralcio "RFI".

Essendo prevista la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione per stralci funzionali si stabilisce che il Comune di Parma provvederà ad inserire tra le condizioni di rilascio di ciascun titolo edilizio relativo agli interventi da realizzare nonché all'interno dei contratti di appalto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la condizione del ripristino delle opere di urbanizzazione già ultimate e collaudate, nell'eventualità che le stesse vengano danneggiate, manomesse o deteriorate dai mezzi impiegati per i relativi lavori di costruzione, così come già specificato al precedente art. 5.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e quota dei costi di costruzione

Il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere 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 titoli abilitativi alla costruzione degli edifici medesimi, nonché la quota del costo di costruzione di cui alla D.C.C N.69 del 30/09/2019 in recepimento della DAL n.186/2018 della Regione Emilia Romagna; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il soggetto attuatore rimane obbligato nei confronti del Comune di Parma nel seguente modo:

- qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al comparto quantificata 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 € 9.028.915,31, 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;
- qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Parma la differenza;
- sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria.

Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione ~~alla quota dei contributi D+S~~ di cui all' art. 16 del DPR n. 380/2001 e artt. 31 della L.R. 15/2013.

La previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria viene stimata sulla base della documentazione di progetto allegata al PUA e sarà ulteriormente aggiornata nelle successive fasi progettuali, applicando i prezzi unitari riportati nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della pubblicazione del bando di gara, fatti salvi eventuali aggiornamenti in fase di attuazione.

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, accerterà 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 PUA ed eventualmente aggiornata in sede di PdC, del progetto esecutivo e di eventuali varianti, provvedendo in tal caso a notificarne l'ammontare al soggetto attuatore. Si stabilisce pertanto che la quota residua del 50% della garanzia di cui al successivo art. 14 non potrà essere svincolata se non a fronte dell'avvenuta verifica ed accertamento di quanto prima specificato.

Si stabilisce altresì che qualora l'attestazione del Collaudatore inerente la rendicontazione finale della spesa delle opere di cui al precedente art. 5 effettivamente sostenuta dal soggetto attuatore intervenga successivamente alla scadenza del PUA e prima dell'avvenuto completamento degli interventi edilizi previsti nel comparto (rilascio di tutti i Permessi di Costruire), gli eventuali importi dovuti a conguaglio saranno da ritenersi a carico dei suddetti interventi edilizi residui.

Art. 8 – Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne il sistema complessivo delle sedi viarie veicolari, l'articolazione generale dei parcheggi pubblici, l'articolazione complessiva delle aree a verde pubblico e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Per tutto quanto qui non specificato si deve intendere integralmente richiamato quanto disciplinato dalle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA (elaborato 2), alle quali si rimanda, ed in particolare a quanto stabilito all'Art. 5.4.

Art. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il soggetto attuatore si obbliga alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo finale anche per stralci, affinché ne possa essere verificato il corretto attecchimento. Alla scadenza, le opere a verde saranno prese in carico dal Comune solo in seguito a collaudo positivo da parte del competente Settore comunale.

Nel caso di insediamento di strutture commerciali (uso Uea), il soggetto attuatore si obbligherà a provvedere sulle aree di cessione ascrivibili all'insediamento commerciale, ferma restando la piena proprietà del Comune di Parma:

- alla manutenzione ordinaria delle aree destinate a parcheggi pubblici;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione, nonché degli arredi insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio.

A tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, prima dell'emissione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione comprese nel medesimo stralcio in cui si colloca la struttura commerciale, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Art. 10 – Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato, agevolato e convenzionato (artt. 12.2, 12.4 e 12.5 delle NTA del POC) attivabile direttamente dal Comune di Parma (ERP)

La scheda norma oggetto della presente convenzione riserva una SLU complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica pari a mq 15.888,00. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale SLU è pari a mq 26.351.

Il Comune di Parma, ai sensi dell'art. 12.2 delle NTA del POC vigente, a seguito di Del. di Giunta Comunale n. 645 del 24/5/2004, ha stabilito che parte della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica e precisamente una Sf complessiva pari a mq 9.914 sia lasciata in proprietà al soggetto attuatore in luogo della cessione al Comune per la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata, mentre la restante parte sia attivata direttamente dal Comune stesso.

La Sf di competenza del sub-comparto A, pari a complessivi mq 25.477, afferisce:

1. per mq 9.040 (corrispondenti ad una Slu realizzabile pari a mq 5.059,70) alla quota di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi da parte del soggetto attuatore di competenza del sub-comparto A;
2. per mq 16.437 (corrispondenti ad una Slu realizzabile pari a mq 10.388,50) alla quota ERP pubblica di competenza del sub-comparto A (pari a mq 9.557,70 di Slu) ed alla quota ERP pubblica di competenza del sub-comparto B (pari a mq 830,80 di Slu) per la quale il soggetto attuatore si assume l'onere di cessione dell'area nell'ambito del proprio sub-comparto.

In osservanza ai disposti degli artt. 12.2, 12.4 e 12.5 delle NTA del POC ed in conformità a quanto previsto dal PUA oggetto della presente convenzione, il soggetto attuatore si obbliga a cedere al Comune di Parma, con tempi e modalità definiti ad insindacabile giudizio del Comune stesso, l'area per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica risultanti dal presente progetto di PUA, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera g) del precedente art. 1, per una quota minima di mq 16.437 di Sf, per la realizzazione di mq 10.388,50 di SLU, così come riportato nella tav. 13 di PUA.

Per tale cessione, ferma restando l'autonomia decisionale in capo all'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore si obbliga a perfezionare l'atto di cessione entro 30 gg. dalla richiesta avanzata dal Comune.

Il Comune di Parma acquisirà direttamente dette aree al proprio patrimonio disponibile per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata agevolata o per la realizzazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero si riserverà di indicare in sede di rogito altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore sarà tenuto a sottoscrivere in via definitiva il succitato rogito; in tal caso il soggetto terzo così indicato per la sottoscrizione assumerà direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto della presente convenzione nonché gli oneri conseguenti.

La superficie fondiaria, pari a mq 16.437, verrà ceduta al Comune di Parma, o a chi dallo stesso Comune individuato, al corrispettivo di € 16,50 al mq di Sf, oltre I.V.A. di legge se dovuta, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 12.5 lettera b delle NTA del POC vigente, maggiorata della quota relativa all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'edilizia residenziale sociale realizzabile da parte del Comune di Parma (stimato nel 25% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, comprensivo di spese tecniche) verrà corrisposto nella sola ipotesi in cui il Comune abbia richiesto all'attuatore ed acquisito dagli stessi i lotti ERP.

Il corrispettivo, valutato sull'effettivo costo delle opere stesse come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo, sarà corrisposto, compatibilmente con le regole di finanza pubblica, nella sola ipotesi di avvenuta cessione dei lotti ERP, per stati di avanzamento lavori, in quota percentuale, a seguito di collaudi parziali e con la seguente cadenza:

- il 50% (cinquanta per cento) dell'importo stimato dei lavori, purché sia stato emesso dal collaudatore un collaudo parziale delle opere di urbanizzazione per un valore pari al 50% dell'importo previsto in progetto;
- il 30% (trenta per cento) dell'importo stimato dei lavori, purché sia stato emesso dal collaudatore un collaudo parziale per un ulteriore quota delle opere di urbanizzazione corrispondente ad un valore pari al 30% dell'importo previsto in progetto;
- il saldo a conguaglio ad avvenuto collaudo finale delle opere, valutato sull'effettivo costo delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo.

Si specifica che l'Amministrazione Comunale non corrisponderà i suddetti corrispettivi fino a quando le indagini sulle aree di cui al presente articolo abbiano escluso la necessità di prevedere ulteriori interventi a oggi non preventivabili derivanti da indagini archeologiche, ritrovamenti di reperti archeologici, rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli. Qualora invece le indagini evidenziassero la necessità dei suddetti interventi, il soggetto attuatore dovrà procedere alla rimozione dei condizionamenti ovvero l'Amministrazione Comunale detrarrà il relativo costo dalla quota parte di quanto dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, saranno quelli desumibili nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente alla data di approvazione del PFTE delle opere stesse da porsi a base del successivo appalto di progettazione esecutiva ed esecuzione, ferme la clausole di revisione prezzi da inserirsi nei documenti di gara ex art. 60 D.Lgs. 36/2023.

Resta inteso altresì che il soggetto attuatore nulla ha a pretendere o a richiedere al Comune di Parma in ordine a tutti gli oneri afferenti le aree destinate ad ERP (costo dell'area ed incidenza dei costi di urbanizzazione) fino a quando lo stesso Comune decida di avvalersi della facoltà di acquisizione delle aree per ERP compatibilmente con la disponibilità di bilancio entro la vigenza del PUA.

Nell'ipotesi in cui il Comune di Parma, entro la vigenza stabilita per dare attuazione al presente PUA, decidesse di non acquisire, o non fosse nelle condizioni di acquisire, i lotti che il PUA ha destinato ad ERP, il soggetto attuatore sarà titolato ad edificare sui lotti stessi interventi di edilizia convenzionata alle medesime condizioni pattuite per l'edilizia residenziale convenzionata di cui al successivo art. 11, attraverso la sottoscrizione di ulteriore/i e specifica/che convenzione/i edilizia/e.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre, sulla base del progetto di PUA approvato, a cedere gratuitamente al Comune di Parma, o a chi dallo stesso Comune individuato, con tempi e modalità definiti ad insindacabile giudizio del Comune, analogamente a quanto disciplinato per la Sf destinata alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, le aree destinate a verde privato aggregabile alla superficie fondiaria afferente i lotti di ERP, nella quantità non inferiore a mq _____.

Il soggetto attuatore si impegna infine:

- a far realizzare la viabilità di accesso ai lotti ERP entro 12 mesi dall'avvenuta cessione dell'area, anche mediante una soluzione temporanea che preveda una viabilità di accesso provvisoria mediante semplice inghiaiaatura del fondo, al fine di consentire la cantierabilità dei lotti in disponibilità al Comune;
- a sostenere eventuali costi derivanti da indagini archeologiche ovvero dal ritrovamento di reperti archeologici, nonché eventuali costi di bonifica ai sensi del d.lgs. n. 152/2006, nei lotti oggetto del presente articolo;
- a provvedere ai costi derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti rilevati nelle fasi di scavo;
- ad ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di servizio ai lotti ERP entro due anni dalla data di inizio dei lavori relativi ai fabbricati insistenti su tali lotti.

Relativamente all'impegno circa la realizzazione di viabilità pubblica di accesso ai lotti ERP (anche temporanea) il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale convengono che la realizzazione della stessa possa venir effettuata, anche anticipatamente rispetto alle restanti opere di urbanizzazione, dal Comune ovvero dagli eventuali altri soggetti dallo stesso individuati quali soggetti affidatari dei lotti ERP, nei tempi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi destinati ad edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata, stralciando la relativa spesa dal corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferente all'ERP, come sopra specificata.

Art. 11 – Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata da parte del soggetto attuatore

Il Comune di Parma, ai sensi dell'art. 12.2 delle NTA del POC vigente, a seguito di Del. di Giunta Comunale n. 645 del 24/5/2004, ha stabilito che parte della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale pubblica, e precisamente una Sf complessiva pari a mq 9.040 individuata nei lotti 18-19-20-21-22-23, sia lasciata in proprietà al soggetto attuatore in luogo della cessione al Comune.

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare, sulla suddetta area di Sf pari a mq 9.040, interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune per una SLU pari a mq 5.059,70.

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di edilizia libera previsti dal PUA potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del titolo edilizio relativo all'edificio di edilizia residenziale convenzionata.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre a sottoscrivere la convenzione edilizia ai sensi dell'art. 12 comma 2 lett. a) delle NTA del POC, in coerenza ai contenuti dello schema tipo di convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale in data 28/09/2007 con Del. C.C. n. 140, come eventualmente modificata ed aggiornata.

Per effetto dell'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 32 della L.R. n. 15/2013, è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del precedente art. 7.

Art. 12 – Termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente PUA, interne ed esterne al comparto, devono essere ultimate sulla base del cronoprogramma allegato al PFTE (Permesso di Costruire), eventualmente aggiornato in fase di progettazione esecutiva che potrà essere concordemente prorogato dalle parti ai sensi di legge e comunque non oltre la vigenza del PUA fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 10 per le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dei lotti ERP.

Art. 13 – Termini per l'attuazione del PUA

Allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi previsti dal PUA, in coerenza con quanto stabilito al comma 5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, pena la decadenza dell'efficacia del PUA e della presente convenzione:

- a) le aree facenti parte dello stralcio "RFI" dovranno essere cedute entro il 15/02/2024, fatte salve eventuali proroghe richieste da parte dell'Amministrazione Comunale;
- b) la presentazione dei titoli abilitativi dovrà avvenire entro i seguenti termini perentori:
 1. il titolo abilitativo relativo al primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione, completo della documentazione necessaria ai fini dell'attivazione della procedura di esproprio, dovrà essere presentato entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione;
 2. i titoli abilitativi relativi ai lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata dovranno essere presentati entro 24 mesi dalla stipula della presente convenzione;
 3. i titoli abilitativi relativi ai lotti di edilizia libera facenti parte del primo stralcio dovranno essere presentati nei seguenti termini:
 - almeno 4 lotti devono essere presentati entro 30 mesi dalla stipula della presente convenzione;
 - i restanti lotti devono essere presentati entro 54 mesi dalla stipula della presente convenzione;
 4. il titolo abilitativo relativo al secondo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro 36 mesi dalla stipula della presente convenzione;
 5. i titoli abilitativi relativi ai lotti di edilizia libera facenti parte del secondo stralcio dovranno essere presentati nei seguenti termini:

- almeno 6 lotti condominiali devono essere presentati entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione;
- i restanti lotti condominiali devono essere presentati entro 60 mesi dalla stipula della presente convenzione;
- il lotto 1 dovrà essere presentato entro la vigenza del presente PUA.

Saranno ammesse proroghe alla presentazione dei titoli edilizi di cui ai precedenti punti 3 e 5, sulla base di motivate ragioni, fermo restando che tutti i titoli abilitativi relativi agli edifici di edilizia libera dovranno essere presentati perentoriamente entro la vigenza del presente PUA.

Nel caso in cui i suddetti termini non vengano rispettati le previsioni di PUA decadono e pertanto verranno applicate le disposizioni di legge vigenti in materia.

Fermi restando i suddetti limiti, il PUA in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro il 18/08/2032 salvo eventuali proroghe di legge.

In caso di scadenza del PUA senza l'avvenuto completamento del comparto, trova applicazione quanto stabilito dalla L. 1150/1942, secondo i principi di consolidata giurisprudenza esplicitati nell'atto di CC. n. 91 del 29/11/2017 con riguardo agli interventi edilizi interni a comparti attuativi scaduti per avvenuta decorrenza della validità dei termini di convenzione, come richiamato nell'atto CC. n. 69 del 30/09/2019.

Art. 14 – Garanzie

Il soggetto attuatore, relativamente ad ogni stralcio attuativo:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione tutte previste dal PUA;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente art. 5;

si impegna alla costituzione, a favore del Comune di Parma, di 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 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 (o restituzione del documento originale) da parte dell'Amministrazione Comunale, prevedendo che il mancato pagamento di supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto al beneficiario.

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.

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.

Le garanzie dovranno prevedere che il foro competente, nel caso di controversie, sarà esclusivamente quello di Parma.

Qualora il comparto sia composto da più soggetti attuatori, questi dovranno prestare una garanzia che soddisfi solidalmente l'obbligazione assunta, anche attraverso la costituzione di un consorzio da parte di tutti i garanti.

Il soggetto attuatore si impegna a prestare in favore del Comune di Parma le necessarie garanzie nei tempi di seguito specificati:

- alla stipula della presente convenzione per il primo stralcio funzionale;
- prima del rilascio dei relativi titoli edilizi delle opere di urbanizzazione per il secondo stralcio e, qualora ricorra il caso, per lo stralcio "RFI";

Le garanzie prestate relativamente a ciascuno stralcio funzionale dovranno essere di importo pari al valore, quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA per il primo stralcio ovvero nell'ambito del PdC per il secondo stralcio ed eventualmente per lo stralcio "RFI":

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui all'art. 4 (eventualmente 4ter), in applicazione dei prezzi unitari desumibili nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della stesura del progetto di PUA, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti;
2. delle opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui all'art. 4bis (eventualmente 4ter) in applicazione dei prezzi unitari desumibili nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente al momento della stesura del progetto di PUA, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti;
3. delle indennità di esproprio di cui all'art. 4bis (eventualmente 4ter) relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione;
4. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5.

Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione come sopra specificato, esse sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o 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.

Su dette garanzie l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo esemplificativo:

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione 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 della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive;
- per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle opere di urbanizzazione, e per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte;

- per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro due anni dalla data del collaudo finale (36 mesi per le opere a verde);
- 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. 15;
- 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 relativa ad ogni stralcio funzionale dovrà pertanto essere 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 fideiussorie dovranno inoltre obbligatoriamente prevedere, per i precedenti punti da 1 a 4, 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 o, in alternativa, a seguito di richiesta annuale da parte del soggetto attuatore da rivolgere al soggetto fideiussore che comunicherà al Comune di Parma, anno per anno, l'avvenuto aggiornamento.

Il soggetto attuatore documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Parma della garanzia per la realizzazione del primo stralcio funzionale, di importo pari al valore presunto, determinato come sopra riportato:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui all'art. 4), pari a € 5.474.274,32;
2. delle opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui all'art. 4bis), pari a € 425.087,69;
3. delle indennità di esproprio di cui all'art. 4bis), pari a € 42.199,20;
4. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5, pari a € 36.600,00.

L'ammontare complessivo della fideiussione prestata, comprensivo di una maggiorazione del 5% degli importi riportati ai precedenti punti da 1 a 4, risulta così determinato in € 6.277.069,26.

L'ammontare della fideiussione prestata relativa al primo stralcio ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ovvero prima dell'approvazione del progetto esecutivo o di successive varianti, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle stesse rispetto ai preventivi di massima del PUA, o, qualora l'Amministrazione comunale ne ravveda gli estremi. Le fideiussioni relative al secondo stralcio ed eventualmente allo stralcio "RFI" dovranno essere integrate prima dell'approvazione del progetto esecutivo o di successive varianti, alle medesime condizioni.

E' facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità delle fideiussioni dovute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative ai vari stralci funzionali a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dell'emissione del collaudo finale. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite del 50% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di urbanizzazione, di assicurare il ripristino degli eventuali danni ed a garanzia del corretto attecchimento delle opere a verde e della funzionalità degli impianti di irrigazione verde, nonché a garanzia dell'eventuale avvenuto accertamento di 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 PUA ai sensi

di quanto disciplinato al precedente art. 7, all'atto dell'emissione del collaudo finale, il soggetto attuatore dovrà prestare una polizza fideiussoria di valore:

- non inferiore al 50% del valore delle opere di urbanizzazione, al netto del costo delle opere a verde, per un periodo di 24 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale;
- pari al 100% del valore delle opere a verde, per un periodo di 36 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

La presenza di tali polizze è condizione necessaria per l'emissione del collaudo relativo a ciascuno stralcio attuativo. Dopo i termini sopra indicati, verificata la funzionalità delle opere e l'avvenuto versamento all'A.C. dell'eventuale conguaglio della quota di oneri già oggetto di scomputo in eccedenza alla spesa effettivamente sostenuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, le fideiussioni potranno essere svincolate integralmente.

Lo svincolo integrale di ciascuna fideiussione avverrà, per la quota corrispondente alle indennità di esproprio, alla determinazione e pagamento dell'indennità definitiva di esproprio.

Per quanto riguarda la garanzia fideiussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e all'art. 32 della L.R. n. 15/2013 per la sola quota parte di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi da parte del soggetto attuatore, lo stesso si impegna a consegnare al Comune di Parma, prima del rilascio del titolo edilizio di ogni edificio di edilizia residenziale convenzionata, adeguata polizza a copertura del 100% di tale onere dovuto, ovvero deve documentare l'avvenuta sottoscrizione della relativa convenzione edilizia. Tale garanzia sarà svincolata automaticamente, anche parzialmente, all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Art. 15 – 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 delle fideiussioni nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, non collaudabilità delle opere stesse entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma indicato nel PFTE, come eventualmente aggiornato nel progetto esecutivo o non corretta esecuzione delle opere. In tal caso, qualora il soggetto attuatore risulti inottemperante alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle opere, le fideiussioni verranno escusse per la quota parte corrispondente al costo:
 - delle opere non realizzate o non collaudabili e degli eventuali ripristini, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigente in quel momento;
 - delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;
 - dell'IVA di legge;
 - della manutenzione triennale degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell'impianto di irrigazione di cui all'art. 9, calcolate moltiplicando la superficie a verde per 1,35 €/mq/annui;
- b) anche durante la fase realizzativa, mancato tempestivo intervento da parte del soggetto attuatore 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 o per l'igiene pubblica. 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 dovrà corrispondere al Comune una penale pari al 5% del valore delle opere dentro e fuori comparto 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 per i danni rilevabili dall'Amministrazione Comunale nei casi di mancata cessione di aree e opere, stabilite nelle convenzioni urbanistiche di cui alla D.G.C n. 1111 del 29/08/2007.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 11, si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione con Del. C.C. n. 140 del 28/09/2007, come eventualmente modificata ed aggiornata.

Art. 16 – Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione dal soggetto attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Nei confronti del Comune il soggetto attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fintanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono anche agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali o diverse clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo, fintanto che gli acquirenti non forniscano le medesime garanzie fideiussorie.

Nel caso di alienazione parziale degli immobili posti all'interno del perimetro del PUA, il soggetto attuatore tratterà su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al PUA che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso, salvo diversa pattuizione, da esplicitarsi negli atti di compravendita.

Tutte le spese preventive, concomitanti e conseguenti alla sottoscrizione sia del presente atto sia di eventuali atti notarili dalla presente convenzione disciplinati, a qualunque titolo ipotizzate, definite e previste (imposte, bolli, diritti, ecc.) e a chiunque dovute (consulenti tecnici e legali, notai, enti, ecc.), con relativa IVA e cassa previdenziale, sono ad esclusivo carico del soggetto attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il soggetto attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del conservatore da ogni responsabilità.

Art. 17 – Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti nazionali, regionali e comunali, nonché alla strumentazione urbanistica vigente 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.

Art. 18 – Clausola risolutiva espressa

Ai sensi di quanto disposto dal D.lgs. 159/2011 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) ed in coerenza ai principi della L.R. 24 del 2017, art. 2, in merito all'acquisizione dell'informazione antimafia, il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare che la presente convenzione è stipulata sotto condizione risolutiva espressa, e pertanto quando venga accertata la sussistenza di tentativi di infiltrazione mafiosa successivamente alla stipula del presente atto, l'Amministrazione Comunale recede dalla convenzione senza che nulla sia dovuto per le spese eventualmente già sostenute dal soggetto attuatore, nonché per indennizzi e/o ristori a qualsiasi titolo.