



Comune di Parma

Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio

S.O. Rigenerazione e Trasformazione Urbana

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
SUB AMBITO 20S4 - VIA MARCONI (margine est)
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 al SUB AMBITO 20S4 denominato Via Marconi (margine est) ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e art. 11 legge 241/1990 e ss.mm.ii.

Il giorno del mese di dell'anno in Parma

tra

-, residente a, in via n., cod. fisc.; (oppure)
-, nella persona del legale rappresentante, con sede a, in via n., cod. fisc./partita iva
-, residente a, in via n., cod. fisc.; (oppure)
-, 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**;

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

Richiamato:

l'Accordo tra Comune di Parma e soggetto attuatore ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n.20/2000, approvato con D.C.C n. 57 del 23/07/2009 e sottoscritto in data 23/07/2009 di cui al n. 14172 delle scritture private del Comune di Parma;

309 720

Premesso:

- che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Parma, sezione di San Lazzaro Parmense, foglio 33, mappali 17, 52, 107, 150, 151, 154, 179, 180, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 191, 193, 194, 197, 200, 202, 203, 287, 288, 289, 296, 297, 299, 309 (ex 199), 310, 431, 530, 531, 533, 645, 720 (ex 181) e si estende per complessivi mq 54.755 di superficie rilevata e verificata (come da Tav. 06 di rilievo del perimetro del comparto);
- che sulla stessa area il soggetto attuatore ha titolo ad intervenire in ragione di piena proprietà ovvero in virtù di procura speciale (ovvero di altro idoneo titolo giuridicamente valido) a magistero del Notaio Dott. in data Rep. n. /Racc. n.;
- che l'area oggetto della presente convenzione, in esecuzione del prima citato accordo con i privati ex art. 18 della l.r. 20/2000, risulta destinata dal POC vigente, approvato con Del. C.C. n. 57 del 28/05/2009, a sub-ambito di tipo residenziale in particolare Sub-Ambito 20S4 – Via Marconi disciplinato dagli artt. 9, 11 e 12 delle NTA del POC vigente, dalle disposizioni edilizie del RUE di cui alla Variante n. 253 al RUE approvato con atto di CC. n. 52 del 22.07.2019 (di seguito denominato RUE di riferimento), nonché dalle specifiche obbligazioni assunte con l'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo ex art. 18 più sopra richiamato, da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- che il Comune di Parma, con Del. G.C. n. 562 del 25/09/2013 così come previsto all'art. 12.2 delle NTA del POC vigente, ha stabilito che il 50% della Sf e della relativa capacità edificatoria della quota di ERS, 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 convenzionata con il Comune;
- che il soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Parma in data 31/12/2010 PG 235411 il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che 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.

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;
- le D.G.C n. 729 del 21/05/2008, n.1687 del 3/12/2008, n. 690 del 28/05/2009 e n. 1416 del 3/11/2009 riguardanti la definizione dei valori del credito edilizio dei sub ambiti del 1° e del 2° POC;
- la D.G.C n. 1511 dell'11/11/2010 (come confermata da ultimi dalla delibera del Commissario Straordinario n.152 del 6/03/2012) con la quale l'Amministrazione comunale ha ridefinito le modalità di versamento del credito edilizio e del contributo per la città pubblica nell'ambito delle ulteriori misure anticrisi inerenti gli interventi di pianificazione urbanistica, comportando con ciò la necessità di introdurre le nuove tempistiche di versamento nella presente convenzione urbanistica, che costituirà pertanto parziale modifica all'accordo ex art. 18 delle legge regionale n. 20/2000 già sottoscritto per la parte inerente le obbligazioni circa le tempistiche di versamento per credito edilizio e contributo per la città pubblica;
- il progetto di piano urbanistico attuativo, 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:

- 0 Relazione interpretativa dei concetti regolativi per la qualità urbana
- 1 Relazione tecnica
- 2 Scheda dati
- 3 Schema di convenzione
- 4 Stralcio del POC e relative norme del RUE
- 5 Documentazione catastale e atto di proprietà
- 5 b Integrazioni a documentazione catastale e atto di proprietà
- 6 Rilievo del perimetro del comparto
- 7 Rilievo plano-altimetrico
- 8 Documentazione fotografica
- 9 Planimetria di progetto - inquadramento territoriale
- 10 Planimetria di progetto - destinazione delle aree
- 11 Planimetria di progetto - numerazione dei lotti
- 12 a Planimetria di progetto - sistemazione degli spazi aperti
- 12 b Progettazione delle aree verdi
- 12 c Planimetria di progetto – viabilità interna al comparto
- 12 d Planimetria di progetto – viabilità esterna al comparto
- 13 Planimetria di progetto - individuazione dei parcheggi privati
- 14 a Planimetria di progetto – aree di cessione
- 14 b Planimetria di progetto – rilievo aree di cessione
- 15 Sezioni e profili
- 16 Schemi tipologici
- 17 Assonometria generale
- 18 a Schema degli impianti tecnici – acquedotto
- 18 b Schema degli impianti tecnici – gas
- 19 Schema degli impianti tecnici – fognature e depurazione
- 20 Schema degli impianti tecnici – rete elettrica
Elaborato progettuale delle infrastrutture orizzontali per i servizi di telecomunicazioni
- 22 Schema degli impianti tecnici – rete telematica
- 23 Schema degli impianti tecnici – rete di illuminazione pubblica
- 24 Schema degli impianti tecnici – raccolta rifiuti solidi urbani
- 25 Planimetria dei vincoli
- 26 Previsioni di spesa
Quadro economico riassuntivo
- 27 Norme urbanistiche ed edilizie
Relazione geologico - sismica
- 29 Relazione idraulica
Valutazione di clima acustico
- 31 Schema degli impianti tecnici – acquedotto - potenziamento
- 32 Planimetria di progetto – manufatti edilizi esistenti - stato di fatto
- 33 Planimetria di progetto – manufatti edilizi esistenti - progetto
- 34 Planimetria di progetto – manufatti edilizi esistenti - comparativo
- 35 Verifica della densità edilizia
- 36 Planimetria di progetto – rilievo delle presenze arboree
Censimento delle presenze arboree
- 37 Studio archeologico
- 38 Schema degli impianti tecnici – rete fibre ottiche
- 39 Misure di risparmio energetico
Piano particellare d'esproprio

Vista infine la deliberazione di Consiglio Comunale n. 562 del 25/09/2013 con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo e successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ che ha aggiornato 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 dagli stessi accettati senza alcuna riserva fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali.

Art. 1 – Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Sub Ambito 20S4 – Via Marconi" da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 54.755 e destinata dal POC vigente a "Aree di trasformazione", disciplinata dagli artt. 9, 11 e 12 delle NTA del POC vigente, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico-Normativa 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 6.072 per urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mq 117 per cabine elettriche;
- c) mq 1.435 per parcheggi pubblici (standard);
- d) mq 5.650 per verde pubblico (standard);
- e) mq 33.609 di superficie fondiaria (Sf) per interventi privati;
- f) mq 3.502 di Sf da cedere al Comune di Parma per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- g) mq 3.415 di Sf per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune di Parma;
- h) mq 955 per strade private

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 1.412 per parcheggi pubblici;
- mq 5.648 per verde pubblico.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere e), f), g) 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.

Il progetto di PUA prevede la realizzazione massima di mq 14.387,91 di SLU con destinazione d'uso residenziale, comprensiva del mantenimento e recupero della SLU esistente, pari a mq 267,91 e dell'incremento pari al 20% della SLU prevista dalle NR02 del PSC, di cui all'art. 3.1 dell'accordo ex art. 18 della l.r. 20/2000 citato in premessa e condizionato alla realizzazione delle "Misure di risparmio energetico" di cui alla Scheda Tecnico-Normativa, fermo restando quanto definito all'art. 4 e all'ultimo comma dell'art. 4 quater della presente convenzione.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali di progetto, ai sensi del D.M.1444/68, art.3, ammontano a circa 588 computati in base al parametro convenzionale di n. 1 abitante ogni 30mq di SLU;

La SLU soprariportata afferisce:

- per mq 10.857,91 alle potenzialità attuative del soggetto attuatore;
- per mq 3.530 alla quota parte di ERS ex art. 12.2 delle NTA del POC vigente, di cui:
 - o mq 1.765 saranno nella disponibilità del Comune di Parma;
 - o mq 1.765 alle potenzialità attuative del soggetto attuatore destinati ad edilizia convenzionata con il Comune ai sensi del successivo art. 11.

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. 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 sarà pertanto subordinata al previo rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Resta inteso che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione sarà soggetto a rilascio di 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.

Eventuali varianti non essenziali al Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione potranno essere attuate anche tramite presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività previa acquisizione degli eventuali pareri necessari.

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 risultanti dal citato progetto di PUA nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 13.274 mq, così come evidenziato nell'elaborato di PUA 14a.

Le aree di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune di Parma prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione 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, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo), gli stessi dovranno essere espressamente specificati.

Per il tratto di metanodotto posto in variante, i concessionari si obbligano a costituire, a favore di Snam rete gas/Eni, servitù di metanodotto, al fine di garantire una fascia di totale inedificabilità di 5 m per parte rispetto all'asse della condotta, come indicato nella tav. 25 di PUA.

Tale servitù sarà istituita successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati.

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 di cui ai successivi artt. 4 e 4bis, all'interno dell'atto di acquisizione, le relative aree saranno temporaneamente consegnate senza onere alcuno per il soggetto attuatore, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo finale (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.

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

Per tutto il periodo di "temporanea consegna" e al fine di un utilizzo pubblico delle aree per comprovata pubblica necessità, nel rispetto delle norme sulla sicurezza, il Comune 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 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 nell'atto di cessione delle aree per opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3.

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

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.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare le opere sopra elencate a propria cura e spese, in conformità al titolo abilitativo e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di urbanizzazione primaria a scomputo, sotto-soglia e funzionali all'intervento di trasformazione (ex artt. 13 e 50 del D.Lgs. 36/2023, ex art. 16 comma 2bis del DPR 380/2001 ed ex art. 3 L. 136/2010).

Le opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio.

Il Pdc relativo alle opere di urbanizzazione 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.

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo ai sensi del D.Lgs 36/2023 e s.m.i. comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi. Gli elaborati dovranno essere validati dai medesimi enti per approvazione, ovvero approvati dagli enti medesimi in sede di Conferenza Servizi.

Sarà possibile realizzare sia la rete di fibre ottiche che la rete di teleriscaldamento, assimilate ad ogni effetto di legge ad opere di urbanizzazione primaria: 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, senza che ciò determini alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione e la necessità di apportare variante al PUA.

Le modalità di realizzazione di tali reti, dovranno essere disciplinate attraverso un successivo ed apposito atto volto a disciplinare 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 progetto di PUA contiene le misure di risparmio energetico prescrittive per l'utilizzazione della SLU aggiuntiva (20% ex artt. 146.6 e 10.10 delle NR01 del PSC) di cui agli artt. 3.1 e 4.3 dell'accordo ex art. 18 della l.r 20/000 citato in premessa, in particolare, sulla base di quanto valutato dall'Agenzia dell'Energia e dal Settore Benessere e Sostenibilità, sarà consentita la realizzazione di coperture fotovoltaiche su parte dei parcheggi pubblici al fine di mettere in atto le suddette misure previste dal progetto di PUA; a tal proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti gli aspetti specifici legati alla gestione e manutenzione delle stesse, ovvero eventuali ed ulteriori pattuizioni al riguardo.

Si specifica, tuttavia, che in sede di PdC delle opere di urbanizzazione sarà possibile rivalutare la realizzazione di tali opere prevedendone anche la monetizzazione, coerentemente con quanto disposto all'art. 4 quater.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere relative alle misure di risparmio energetico, 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 e di eventuali imprevisti, è stimato in € 627.131,68 e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del 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 € 1.738.997,09 e viene garantito dalle polizze di cui 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, e/o durante i lavori.

L'avvenuto collaudo finale delle opere di urbanizzazione e la conseguente presa in carico delle relative aree, costituisce condizione necessaria ed indispensabile per la presentazione della Segnalazione Certificata di

Conformità Edilizia e Agibilità dei fabbricati previsti 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 si 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 complessivamente previsto dal PUA di che trattasi, è richiesta la realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto strettamente connesse alle opere interne, così come esplicitate nell'elaborato 12d, anche in tempi e con procedure diverse rispetto alle opere interne al comparto. In particolare il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere a seguito elencate:

- 1) completamento opere di viabilità pubblica di distribuzione del comparto insistenti sul mappale 153, 205 e 206 del Fg. 33 del Catasto Terreni del Comune di Parma, sez. San Lazzaro Parmense;
- 2) sistemazione di Via Sironi;
- 3) realizzazione di rotatoria all'intersezione tra via Marconi e via Picasso;
- 4) potenziamento della rete acquedottistica in via Marconi nel tratto compreso tra Via Zoni e Via Reni.

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

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 approvare il progetto di fattibilità tecnico-economica di opera pubblica ai fini espropriativi;
- 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;
- di provvedere alla redazione del permesso di costruire ed alla sua presentazione, una volta acquisite le aree da parte dell' Amministrazione Comunale e da questa consegnate all'attuatore per il periodo necessario alla completa realizzazione dell'opera.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione fuori comparto potrà avvenire successivamente all'immissione in possesso delle aree necessarie all'esecuzione delle stesse, a seguito della conclusione dell'eventuale procedimento espropriativo relativo ai terreni non di proprietà del soggetto attuatore o di enti pubblici.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è stimato in € 79.957,25 e viene garantito dalle polizze di cui 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.

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 € 379.568,62 e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

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

Stante la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui al presente articolo in tempi e modi distinti rispetto alla realizzazione delle opere interne al comparto, si prescrive che la SCEA dei fabbricati possa essere presentata solamente ad avvenuta realizzazione e collaudo anche delle opere infrastrutturali esterne.

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

Ai sensi del comma 2 bis dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario, funzionali

all'intervento di trasformazione urbanistica, di cui ai precedenti artt. 4 e 4 bis è a carico del soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, il quale assume il ruolo di stazione appaltante ed è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la vigilanza da parte del settore competente del Comune di Parma.

Dette opere possono essere realizzate direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento edilizio, se in possesso dei necessari requisiti di qualificazione, oppure il soggetto attuatore può individuare il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nel rispetto dei principi di cui all'art. 1 del D.lgs. n. 36/2023, mediante procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri, con l'acquisizione di almeno 5 preventivi tra soggetti in possesso dei predetti requisiti di qualificazione.

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

A tal fine il soggetto attuatore 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.

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

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.

Art. 4 quater –Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 in ordine al contributo perequativo, al concorso alla città pubblica e alle misure di risparmio energetico

Il soggetto attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, ed in particolare all'art. 9, le cui obbligazioni si devono qui intendere integralmente richiamate, si obbliga, nei termini di seguito specificati, all'ottemperanza delle obbligazioni assunte secondo le diverse modalità definite dalla Del. G.C. n. 1511 dell'11/11/2010, come da ultimo confermate dalla Del. Comm. Str. n.152 del 06/03/2012:

1. a versare, al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione, l'importo pari a € 411.845,00, corrispondente al 35% di quanto dovuto come indennizzo relativo al credito edilizio relativo alla perequazione urbanistico-ambientale, in ragione di quanto disposto dai punti 1 e 2 del richiamato art. 9.1 e secondo le modalità definite dalla Deliberazione di G.C. n. 1511 dell'11/11/2010, quantificato in complessivi € 1.176.700,00 e garantito con polizza bancaria n. 4072002 rilasciata da CARIPARMA Credit Agricole il 17/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511367 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511430 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511404 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511354 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 130B4846 rilasciata da ZURICH il 21/07/2009; con polizza assicurativa n.

2799511408 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 820.235.100.261 rilasciata da Euroimmobiliare il 17/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183314 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183315 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183317 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183318 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511793 rilasciata da SACE BT il 22/07/2009; con polizza bancaria n. 00495.8200.1643 rilasciata da CARISPE il 22/07/2009; il residuo indennizzo pari ad € 764.855,00 corrispondente al 65% dovrà essere versato al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione;

2. a versare, al momento del ritiro del titolo assentivo relativo alle opere di urbanizzazione, l'importo pari a € 288.291,50, corrispondente al 35% di quanto dovuto come contributo per la compensazione di opere pubbliche di interesse collettivo fuori comparto, in ragione di quanto disposto dai punti 2 e 3 del richiamato art. 9.2 e secondo le modalità definite dalla Deliberazione di G.C. n. 1511 dell'11/11/2010, quantificato in complessivi € 823.690,00, di cui il 25% versato all'atto della sottoscrizione dell'accordo, e garantito con polizza bancaria n. 4072004 rilasciata da CARIPARMA Credit Agricole il 17/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511361 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511427 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511403 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511358 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 130B4845 rilasciata da ZURICH il 21/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511407 rilasciata da SACE BT il 20/07/2009; con polizza assicurativa n. 820.235.100.260 rilasciata da Euroimmobiliare il 17/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183310 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183311 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183312 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 53183313 rilasciata da UNIPOL UGF ASSICURAZIONI il 15/07/2009; con polizza assicurativa n. 2799511797 rilasciata da SACE BT il 22/07/2009; con polizza bancaria n. 00495.8200.1644 rilasciata da CARISPE il 22/07/2009; il residuo indennizzo pari ad € 329.476,00 corrispondente al 40% dovrà essere versato al momento del collaudo delle opere di urbanizzazione.
3. a documentare, all'atto di stipula della presente convenzione, l'avvenuto versamento dell'importo pari a € 4.860,58, corrispondente alle prestazioni ex art. 92 del d.lgs. n. 163/2006, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 17 del succitato accordo, per le spese di istruttoria del PUA.

A fronte dei versamenti di cui ai precedenti punti 1 e 2 verrà svincolata in quota proporzionale la relativa garanzia fideiussoria.

Si specifica che le suddette fideiussioni dovranno essere sostituite in sede di stipula della presente convenzione, come specificato al successivo art. 12.

Il PUA contiene le opere necessarie per l'utilizzazione dell'incremento del 20% della SLU prevista dalle NR02 del PSC (art. 4.3 e 3.1 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 suddetto), condizionato alla realizzazione di "misure di risparmio energetico" fino alla concorrenza di almeno € 517.748,00.

Si specifica tuttavia che in sede di PdC delle opere di urbanizzazione sarà possibile rivalutare la realizzazione di tali opere prevedendone anche la monetizzazione, previo aggiornamento della convenzione urbanistica approvata, coerentemente con quanto disposto dall'art. 9 comma 6.2 delle NTA di POC ed all'art. 4 quater.

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, 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 del titolo edilizio ed alle eventuali varianti debitamente approvate;
- le opere siano perfettamente funzionanti, eseguite a regola d'arte e rispondenti alle normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque, acquisendo i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità;
- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili asseverati dalla Direzione Lavori, dovrà essere 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 finale dovrà essere emesso entro 6 mesi dalla comunicazione del soggetto attuatore, a mezzo raccomandata o PEC, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui agli artt. 4 e 4bis e sarà subordinato all'avvenuto pagamento della quota residua degli oneri ex art. 18 della l.r. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4 quater nonché 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 con permesso a costruire o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti e/o collaudabili, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel verbale di accertamento redatto dal collaudatore. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fideiussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Il certificato di collaudo finale dovrà contenere:

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

Al fine di accertare il soddisfacente funzionamento delle opere realizzate, il soggetto attuatore è tenuto alla garanzia per le difformità ed i vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere a verde di cui all'art. 9) decorrenti dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

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

L'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis, nonché le conseguenti emissioni del relativo certificato di collaudo finale e presa in carico delle relative aree, costituiscono condizione vincolante per:

- la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati;
- l'ottenimento della riduzione delle polizze di cui al successivo art. 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 finale, le opere di urbanizzazione elencate agli artt. 4 e 4bis 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 finale. 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. 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.

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 €. 18.150,00 e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

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

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.

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

- alla cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3;
- all'avvenuta acquisizione di titolarità ad intervenire sulle aree esterne al comparto;
- all'eventuale integrazione/sostituzione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art. 14;
- alla presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del d.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a comunicare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, i dati dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ai fini dell'acquisizione della comunicazione antimafia;
- alla comunicazione del nominativo ed i recapiti del Referente Unico (RU), nonché il Codice Identificativo di Gara (CIG) di cui al precedente art. 4 ter;

- all'avvenuto pagamento della quota degli oneri ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4 quater.

Il ritiro del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato all'avvenuto pagamento della quota degli oneri ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 richiamato in premessa, di cui al precedente art. 4 quater.

L'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla contestuale presentazione della certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo.

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

1. nel caso in cui le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis vengano realizzate direttamente dal soggetto attuatore, dovrà dichiarare che la realizzazione delle opere avverrà a cura del soggetto attuatore stesso attestando, attraverso idonea autocertificazione resa ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso della necessaria qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
2. nel caso in cui le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis vengano affidate dal soggetto attuatore ad altro soggetto in possesso delle qualificazioni richieste come indicato al precedente art. 4 ter dovrà produrre dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura negoziata e recante l'elenco dei soggetti invitati, l'importo a base di gara, il verbale di gara, il soggetto vincitore, l'importo ribassato, il contratto stipulato con il soggetto individuato per l'esecuzione dei lavori e l'avvenuta presentazione, da parte dell'aggiudicatario, del documento unico di regolarità contributiva e della dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;
3. dovrà provvedere alla trasmissione dei dati relativi ai lavori all'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture della Regione Emilia-Romagna.

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

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.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 11, potranno essere richiesti Permessi di Costruire separati per i singoli edifici.

Resta inteso che, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 25 della L.R. n. 15/2013 e dal RUE, 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 finale delle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 4 bis.

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 di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis 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 € 2.226.516,51, 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 di cui ai precedenti artt. 4 e 4bis viene stimata sulla base della documentazione di progetto allegata al PUA ed eventualmente successivamente aggiornata sulla base del progetto allegato al Permesso di Costruire, 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 stesura del progetto.

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, 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/presentazione di tutte le SCIA), 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.

Ulteriori criteri sulle modalità attuative e sulle eventuali varianti sono meglio descritti all'art. 6.2 dell'elaborato 27, denominato Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA.

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, 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.

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

Il sub-ambito oggetto della presente convenzione riserva una SLU complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a mq 3.530. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale SLU è pari a mq 6.917.

Il Comune di Parma, ai sensi dell'art. 12.2 delle NTA del POC vigente, a seguito di Del. G.C n. 2013-562 del 25/09/2013 di approvazione del PUA in oggetto, ha stabilito che il 50% della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata, sia lasciata in proprietà al soggetto attuatore in luogo della cessione al Comune, mentre la restante parte sia attivata direttamente dal Comune stesso.

In osservanza ai disposti degli artt. 12.2, 12.4 e 12.5 delle NTA del POC vigente 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 sociale – ERS – risultanti dal presente progetto di PUA, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera f) del precedente art. 1, per una quota minima di mq 3.502 di Sf, per la realizzazione di mq 1.765 di SLU, così come riportato nella tav. 11 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 3.502, 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 12,27 % 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 dallo stesso lotto ERS.

Tale 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 del lotto ERS, 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.

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 rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse.

Resta inteso altresì che il soggetto attuatore, senza alcuna limitazione temporale, nulla hanno a pretendere o a richiedere al Comune di Parma in ordine a tutti gli oneri afferenti le aree destinate ad ERS (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 ERS compatibilmente con la disponibilità di bilancio.

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 POC ed il PUA hanno destinato ad ERS, il soggetto attuatore sarà titolato ad edificare sui lotti stessi interventi di edilizia convenzionata alle medesime condizioni pattuite per il restante 50% di edilizia pubblica di cui al successivo art. 11, attraverso la sottoscrizione di ulteriore/i e specifica/che convenzione/i edilizia/e.

Il soggetto attuatore si impegna infine:

- a far realizzare la viabilità di accesso ai lotti ERS entro 12 mesi dall'avvenuta cessione dell'area, anche mediante una soluzione temporanea che preveda una viabilità di accesso provvisoria mediante semplice inghiaitura 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 ERS 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 ERS (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 ERS, 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. G.C. n. 2013-562 del 25/09/2013 di approvazione del PUA in oggetto, ha stabilito che il 50% della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata 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 3.415, interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune per una SLU pari a mq 1.765;
- a presentare richiesta di Permesso di Costruire degli interventi di edilizia libera successivamente al rilascio del/i titolo/i relativo/i agli interventi di edilizia convenzionata, fermo restando quanto specificato all'art. 6 in merito alla successione temporale di rilascio dei titoli abilitativi.

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, come descritte negli artt. 4 e 4bis, devono essere ultimate entro i termini di validità stabiliti dal relativo titolo abilitativo che potrà essere prorogato 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 ERS.

Art. 13 – Termini per l'attuazione del PUA

Allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi previsti dal PUA di POC, in coerenza con quanto stabilito al comma 5 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, la presentazione dei relativi titoli abilitativi dovrà avvenire entro i seguenti termini perentori, pena la decadenza dell'efficacia del PUA di POC e della presente convenzione:

1. il titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione;
2. il progetto delle opere esterne al comparto dovrà essere presentato entro 6 mesi dalla stipula della presente convenzione;
3. i titoli abilitativi relativi ai lotti destinati ad edilizia residenziale convenzionata dovrà essere presentato entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione;
4. 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 la vigenza del PUA approvato e quindi entro il 25/09/2028, 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:

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

documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta 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.

La garanzia prestata dovrà essere di importo pari al valore presunto:

1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto di cui all'art. 4), come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, 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, quindi per € 1.738.997,09;

2. delle opere di urbanizzazione esterne al comparto di cui all'art. 4bis), come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, 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, quindi per € 379.568,62;
3. delle opere per interventi migliorativi sulle opere pubbliche finalizzati all'incremento del 20% della SLU e quantificate in € 627.131,68 comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti;
4. delle indennità di esproprio di cui all'art. 4bis) relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, quindi per € 79.957,25;
5. degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5, quindi per € 18.150,00;
6. dei costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nei lotti ERS pubblici, nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, stimati in via cautelativa in €/mq 200 di superficie fondiaria ERS, quindi per € 700.400,00;
7. dell'importo rateizzabile inerente il contributo perequativo pari a € 1.176.700,00 di cui al punto 1 dell'art. 4.quater;
8. dell'importo rateizzabile inerente il contributo per la città pubblica pari a € 617.767,50 di cui al punto 2 dell'art. 4.quater.

L'ammontare complessivo della fideiussione, comprensivo di una maggiorazione del 5% degli importi riportati ai precedenti punti da 1 ad 5, risulta così determinato in € 5.480.862,36.

Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione come sopra specificato, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione 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 detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi, senza alcuna riserva, a titolo esemplificativo:

- per la realizzazione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 4) e 4bis) 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 previste agli artt. 4) e 4bis), 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 è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta nel caso dovessero verificarsi una o più delle casistiche riportate a titolo esemplificativo nell'elenco precedente.

Le polizze o l'unica polizza fideiussoria dovranno inoltre obbligatoriamente prevedere, per i precedenti punti da 1 ad 5, 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.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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, nel caso di proroghe del titolo edilizio.

In luogo della presentazione della garanzia relativa ai soli aspetti di indagine archeologica, ferme restando le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, il soggetto attuatore potrà documentare al momento della sottoscrizione della presente convenzione l'avvenuto rilascio, da parte della competente Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta attestante l'inesistenza di reperti archeologici nei lotti ERS pubblici, riscontrata a seguito dell'effettuazione di indagini preliminari condotte di concerto con la Soprintendenza stessa.

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

La garanzia può altresì essere ridotta, su richiesta del soggetto attuatore, quando abbia assolto una o più d'una delle obbligazioni particolari di cui ai precedenti punti dal 6 al 8 e tale circostanza sia adeguatamente provata mediante l'esibizione dei relativi documenti di spesa debitamente quietanzati.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui agli artt. 4 e 4bis, 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/PCC 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. 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 della fideiussione avverrà:

- per gli eventuali costi derivanti da ritrovamenti archeologici ovvero bonifica dei lotti destinati ad ERS pubblici, al termine di tutte le operazioni di scavo del/i lotto/i stesso/i certificate dalla DL;
- 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 ERP, 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 della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione, non collaudabilità delle opere stesse entro i tempi stabiliti dal titolo edilizio 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, la fideiussione verrà escussa 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 in vigenza del titolo edilizio, 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 a:

- 5 per cento 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;

- 1 per mille del valore delle opere di urbanizzazione fuori comparto, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo sul cronoprogramma individuato all'art. 4bis, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire il loro collaudo.

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.

Nel caso in cui si verificasse l'assenza della necessaria qualificazione tecnica e strumentale del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione, si provvederà al blocco dei lavori, fino all'individuazione da parte del soggetto attuatore di altro soggetto idoneo.

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.