

Comune di Parma

ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IL 21.5.2003 COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO ED INTEGRATO (1° E 2° ACCORDO INTEGRATIVO RISPETTIVAMENTE IN DATA 01/04/2010 E 31/03/2017) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (L.R. 19/98) DENOMINATO "COMPARTO VIA PASUBIO"

Conferenza di Programma (ex. 6 e 7 dell'Accordo del 21.5.2003)

Verbale della SEDUTA della Conferenza di programma del 13 dicembre 2023

L'anno **2023**, il giorno **13 del mese di dicembre**, alle ore 15,10 c.a., in Parma, mediante l'utilizzo della piattaforma telematica Microsoft Teams, a seguito della convocazione effettuata dal Comune di Parma in data 29 novembre 2023 – prot. gen. 261255 – si è tenuta la seduta della Conferenza di Programma tra i sottoscrittori dell'Accordo di Programma inerente il "Comparto Pasubio" al fine di esaminare i seguenti argomenti posti all'**ordine del giorno**:

1. Modalità erogazione del contributo regionale per il saldo delle opere di urbanizzazione;
2. Durata dell'Accordo di Programma e valutazioni in merito alla necessità e/o opportunità di proroga del termine ultimo previsto per la conclusione degli interventi programmati, attualmente stabilito al 31 dicembre 2023 dall'accordo integrativo sottoscritto in data 31 marzo 2017;
3. Individuazione e condivisione delle modalità attuative dell'intervento dopo la scadenza prevista dall'Accordo di Programma;
4. Definizione delle modalità attuative dell'Edilizia Residenziale Sociale a fronte dell'avvenuta revoca del contributo regionale;
5. Varie ed eventuali

Sono presenti in qualità di firmatari del presente verbale:

Marcello Capucci	Responsabile Area Territorio, Città, Paesaggio della Regione Emilia-Romagna
Andrea Ruffini	Servizio Programmazione e Pianificazione Territoriale della Provincia di Parma
Emanuela Montanini	Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Parma
Tommaso Turco	Aquileia Capital Service Srl per la società Valery ReoCo 3 Srl (con potere di rappresentanza firma come da procure allegate al presente verbale)

Si dà atto che in forza delle procure N. 57278/20180 di Repertorio del 20/11/2020 e n. 61762/22063 di Repertorio del 22/11/2023 allegate alla presente il dott. Tommaso Turco, dipendente della società Aquileia Capital Srl (in qualità di PM o Portfolio Manager Service) partecipa in nome e per conto della

società Valery ReoCo 3 Srl con potere di rappresentanza verso enti pubblici e di sottoscrizione del presente verbale.

Partecipano inoltre alla presente seduta in qualità di uditori:

Michela Romagnoli	Area Territorio, Città, Paesaggio della Regione Emilia-Romagna
Lucia Sartori	S.O Pianificazione Sostenibile del Territorio Comune di Parma
Costanza Barbieri	Settore Attività Produttive ed Edilizia Comune di Parma
Andrea Cantini	Settore Politiche Abitative Comune di Parma
Mara Zaffanella	Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio Comune di Parma
Davide Pulella	JPS SPA (per Valery ReoCo 3 Srl)
Vanessa Boato	K&L Gates - Studio legale associato (per Valery ReoCo 3 Srl)
Giacomo Minari	Consulente per Valery ReoCo 3 Srl

L'Arch. Montanini apre la seduta illustrando le motivazioni per cui si è resa necessaria la convocazione della presente Conferenza di Programma precisando in particolare che il presente Accordo di Programma ha scadenza il 31/12/2023 e pertanto risulta necessario un'espressione da parte dei partecipanti alla Conferenza in merito alla prosecuzione dell'Accordo di Programma sottoscritto il 21/05/2003 e su altri aspetti connessi all'attuazione delle previsioni contenute nel medesimo Accordo.

L'Accordo di Programma è stato, da ultimo, integrato con successivo Accordo del 31/03/2017 tra Comune di Parma, Provincia di Parma, Regione Emilia-Romagna e la società Pasubio Sviluppo Spa per la sostituzione del firmatario dell'accordo originario "Pasubio Società di Trasformazione urbana" con il nuovo soggetto "Pasubio Sviluppo Spa" e la variazione del cronoprogramma.

Con atto di Consiglio Comunale n. 49 del 18/04/2017, sono inoltre stati approvati il progetto di variante al PUA (con valore ed effetti di PUA di iniziativa pubblica) inerente al Programma di Riqualificazione Urbana "Comparto Via Pasubio" in variante al POC e al RUE ed il relativo schema di convenzione.

La Convenzione regolante i rapporti tra Comune di Parma e Pasubio Sviluppo Spa (sostituiva e modificativa della Convenzione sottoscritta in data 30/10/2004 tra Comune e Stu Pasubio) è stata stipulata in data 17/01/2019 e registrata al rep. 64887, raccolta n. 28493.

La Conferenza di Programma si era riunita anche in data 13/10/2021 deliberando, con consenso unanime di Comune di Parma, Provincia di Parma, Regione Emilia-Romagna sul subentro della Società Valery ReoCo 3 Srl in tutti gli impegni posti a capo della Società Pasubio Sviluppo Spa.

A seguito della Conferenza si sono espressi i rispettivi Enti attraverso specifiche deliberazioni e/o decreti.

Si procede pertanto alla valutazione dei diversi punti dell'Ordine del Giorno.

• In merito al p.1 dell'Ordine del Giorno:

Modalità erogazione del contributo regionale per il saldo delle opere di urbanizzazione

L'Arch. Sartori riporta un riepilogo in merito ai contributi regionali interessati dal presente Accordo evidenziando che i contributi per le opere di urbanizzazione risultano erogati per l'80% del contributo totale pari a € 1.098.503,83.

Viene fatto presente che con comunicazione Prot. 07/12/2023.0267568.U il Comune ha inoltrato alla Regione Emilia-Romagna richiesta di erogazione del saldo del contributo regionale pari a € 219.700,77 allegando la seguente documentazione di riferimento:

- 1_Collauda Tecnico Amministrativo Parziale 2018
- 2_Certificazione lavori mancanti 06_2017
- 3_Dichiarazione stato avanzamento lavori 10_2023
- 4_Contributo regionale_ opere di urbanizzazione
- 5_Garanzia fideiussoria sulle opere di urbanizzazione a completamento
- 6_Modulo PRU_A_Pasubio 2023
- 7_Modulo PRU_B_Pasubio 2023
- 8_Asseverazione QTE

Si rammenta che l'importo stimato dall'Accordo di Programma per le opere di urbanizzazione del 31/03/2017, è di € 15.179.695,23, di cui ad oggi residua il pagamento del saldo del contributo regionale di € 219.700,77.

La quota a saldo del contributo regionale di € 219.700,77, sarà erogata a presentazione della documentazione attestante il completamento e collaudo dell'intervento, in riferimento alle tempistiche definite nella presente Conferenza di cui ai punti successivi.

• In merito al p.2 dell'Ordine del Giorno:

Durata dell'Accordo di Programma e valutazioni in merito alla necessità e/o opportunità di proroga del termine ultimo previsto per la conclusione degli interventi programmati, attualmente stabilito al 31 dicembre 2023 dall'accordo integrativo sottoscritto in data 31 marzo 2017

L'Ing. Minari illustra brevemente lo stato di attuazione delle opere di urbanizzazione evidenziando alcune problematiche relative a interferenze relative alle opere del comparto fognario, che necessitano di coordinamento con il Comune di Parma.

Per quanto concerne i titoli abilitativi, comunica che, ad oggi, sono stati presentati per i soli lotti A di Via Palermo (per attuazione di studentato) e C (prevalenza residenziale).

Per il lotto D riguardante l'ERS e i restanti lotti privati relativi agli ambiti di riqualificazione (Ex CSAC e Ex SCEDEP) si attendono le decisioni della presente Conferenza al fine di concordare col Comune di Parma le tempistiche.

L'Arch. Sartori evidenzia che i contributi regionali, assegnati con DGR n. 188/2017 per l'attuazione dell'ERS nel presente Accordo, sono stati revocati da parte della RER con atti dirigenziali n. 3882 del 05/03/2020 e n. 2544 del 15/02/2021.

L'Arch. Montanini evidenzia che l'amministratore unico Dott. Zuliani per la società Valery ReoCo 3 Srl ha inoltrato a Regione Emilia-Romagna, Provincia di Parma e Comune di Parma, successive comunicazioni acquisite agli atti del Comune di Parma con Prot. 15/07/2022.0137916.E e Prot. 30/08/2023.0163862.E_ manifestando la volontà di avvalersi delle proroghe ex lege del termine di validità degli strumenti urbanistici e programmatori che regolano il PRU in oggetto, rispettivamente previste:

- ai sensi dell'art. 10, comma 4-bis del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito in legge, con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120: *il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti (a) dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, (b) dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini (c) dei relativi piani attuativi e (d) di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni.*
- ai sensi dell'art. 10 septies del decreto legge 21 marzo 2022 n. 21 convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022 n. 51, come risultante in seguito delle modifiche apportate dall'art. 10, comma 11-decies, del decreto-legge 198/2022, come integrato dalla legge di conversione 24 febbraio 2023, n. 14: *in considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di due anni: ... [omissis] ... b) il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti (a) dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o (b) dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché (c) i termini concernenti i relativi piani attuativi e (d) qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati fino al 31 dicembre 2023, purché non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio, ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini relativi alle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o agli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché ai relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, e della proroga di cui all'articolo 10, comma 4-bis, del citato decreto-legge n. 76 del 2020.*

In merito alla richiesta inoltrata dalla Società Valery Reoco 3 sopra citata, si fa presente che il Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio ha ritenuto di formulare una richiesta di parere al Settore Advocatura Municipale del Comune di Parma che si è espresso con parere n. 127/2023.

Tale parere formula una ipotesi interpretativa che conferma la prorogabilità *ope legis* della convenzione attuativa del PRU e dell'Accordo di Programma (in quanto considerato "atto propedeutico" alla convenzione, ancorché atto programmatico) ma, stante l'inesistenza di precedenti giurisprudenziali che supportino le diverse ipotesi interpretative, consiglia di confermare tale ipotesi attraverso una proroga per patto espresso. In tal caso si potrebbe prevedere anche la fattispecie di scioglimento anticipato dell'accordo da parte di qualche soggetto partecipante che avesse ottemperato alle obbligazioni – o adempiuto alle funzioni – su di esso gravanti.

L'Ing. Capucci manifesta l'esigenza di giungere a valutazioni espresse sulla possibilità di dare prosecuzione al presente Accordo di Programma essendo stati assolti gli impegni che vedevano coinvolta la Regione Emilia-Romagna, nonché considerata la residualità delle opere di urbanizzazione non ancora attuate; ritiene che una volta realizzate le opere di urbanizzazione, il completamento dell'accordo di programma per gli interventi potrà proseguire attraverso gli ordinari strumenti urbanistici già in corso di attuazione, e nell'ambito dei relativi patti convenzionali.

Il Comune di Parma conviene positivamente a quanto espresso dalla Regione Emilia-Romagna chiedendo un'ulteriore valutazione sulla effettiva conclusione delle opere di urbanizzazione (interventi pubblici); la Provincia di Parma pur vedendo il proprio coinvolgimento limitato all'iniziale procedura di variante urbanistica condivide quanto espresso. La Società Valery Reoco 3 si impegna ad ultimare le residue opere di urbanizzazione previste dall'Accordo di Programma, dal PRU e dalla Convenzione urbanistica del 17/01/2019 entro il 31/12/2024, fermo restando che le interferenze riscontrate tra opere di adeguamento del comparto fognario di

competenza del Comune di Parma e opere di urbanizzazione oggetto del PRU siano risolte in tempo utile.

Regione Emilia-Romagna, Provincia di Parma, Comune di Parma e Società Valery Reoco 3 Srl convengono pertanto, all'unanimità:

- di modificare il cronoprogramma degli interventi, al fine di prorogare il termine previsto dal secondo Accordo Integrativo all'Accordo di Programma del 21/05/2003, sottoscritto in data 31/03/2017, attualmente fissato al 31/12/2023, al fine di consentire l'ultimazione e il collaudo delle opere di urbanizzazione rimanenti, e di prorogare tale termine per un anno e, per l'effetto, di rideterminare la scadenza dell'Accordo di programma al 31/12/2024;
- che la Regione Emilia-Romagna, sulla base della rendicontazione fornita dal Comune di Parma, procederà all'erogazione del saldo del contributo regionale per le opere di urbanizzazione al Comune di Parma entro il 31/12/2024, previa presentazione della documentazione attestante il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione non ancora ad oggi ultimate;
- in coerenza con quanto previsto per l'Accordo di Programma, di ritenere allineati a seguito della presente proroga di fatto tutti gli atti espressamente connessi al PRU, dando atto che la convenzione urbanistica sottoscritta in data 17/01/2019 tra Comune di Parma e Società Valery Reoco 3 risulta correlata all'Accordo sino alla sua espressa durata e potrà essere eventualmente oggetto di adeguamento a seguito della conclusione dell'Accordo stesso, mantenendo la sua operatività per le successive fasi inerenti l'attuazione degli interventi privati;
- di riconoscere che la convenzione urbanistica del 17/01/2019 sottoscritta tra Comune di Parma e Pasubio Sviluppo Spa (ora sostituita da Valery Reoco 3 Srl in forza della Conferenza di Programma del 13/12/2021 con valore di modifica all'Accordo di Programma) può rientrare nelle fattispecie disciplinate dall'art. 10, comma 4-bis del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito in legge, con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120 e dall'art. 10 septies del decreto legge 21 marzo 2022 n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022 n. 51, come risultante in seguito delle modifiche apportate dall'art. 10, comma 11-decies, del decreto-legge 198/2022, come integrato dalla legge di conversione 24 febbraio 2023, n. 14, e che pertanto usufruisce, delle proroghe *ope legis* sopra citate;

• **In merito al p.3 dell'Ordine del Giorno:**

Individuazione e condivisione delle modalità attuative dell'intervento dopo la scadenza prevista dall'Accordo di Programma;

Questo punto dell'O.d.G. si intende risolto con quanto discusso al precedente punto 2.

• **In merito al p.4 dell'Ordine del Giorno:**

Definizione delle modalità attuative dell'Edilizia Residenziale Sociale a fronte dell'avvenuta revoca del contributo regionale

L'Arch. Sartori, come già anticipato al p. 2 del presente verbale, precisa che l'Accordo di Programma prevedeva un contributo regionale per la realizzazione dell'ERS secondo le seguenti tipologie:

- 
- a) 9 alloggi destinati alla locazione permanente;
 - b) 15 alloggi destinati alla locazione a termine con patto di futura vendita;
 - c) 24 alloggi di edilizia convenzionata destinati alla vendita

La Regione Emilia-Romagna, dopo opportune interlocuzioni con il Comune, ha revocato nel 2020/2021 i contributi regionali per un importo rispettivamente pari a € 464.811,20 (destinato alla realizzazione di 15 alloggi in locazione a termine) e a € 516.456,90 (destinato alla realizzazione di 9 alloggi in locazione permanente) previsto per le tipologie di alloggi sopra elencate.

Si precisa che il comparto prevedeva una quota di ERP complessiva pari a mq 2.750 di SLU.

Si chiede ai partecipanti alla Conferenza quale posizione si ritiene opportuno tenere a fronte di un accordo di programma che prevedeva un quantitativo di alloggi in locazione, la cui richiesta e necessità risulta tutt'oggi di forte interesse pubblico e rispondente ad una condizione di emergenza abitativa.

A tal proposito l'Arch. Cantini riporta la recente politica regionale in merito all'Edilizia Residenziale Sociale facendo presente delle proposte incentivanti l'attivazione di edilizia residenziale sociale in locazione a termine e in locazione permanente; per tale motivo auspica che prevalga un interesse pubblico indirizzato al mantenimento sia di alloggi in locazione che in edilizia convenzionata.

Tutto ciò premesso, la **Conferenza di Programma**, ivi riunita, all'unanimità e sulla base delle considerazioni espresse nei precedenti punti:

- prende atto dell'impegno della Società Valery Reoco 3 all'ultimazione delle opere di urbanizzazione rimanenti previste dall' Accordo di Programma, dal PRU e dalla Convenzione Urbanistica del 17/01/2019, fermo restando che le interferenze riscontrate tra opere di adeguamento del comparto fognario di competenza del Comune di Parma e opere di urbanizzazione oggetto del PRU siano risolte in tempo utile;
- esprime parere favorevole alla modifica del cronoprogramma degli interventi, al fine di prorogare il termine previsto dal secondo Accordo Integrativo all'Accordo di Programma del 21/05/2003, sottoscritto in data 31/03/2017, attualmente fissato al 31/12/2023, al fine di consentire l'ultimazione delle opere di urbanizzazione rimanenti, e di prorogare tale termine per un anno e, per l'effetto, di **rideterminare pertanto la scadenza dell'Accordo di programma al 31/12/2024**;
- condivide che la Regione Emilia-Romagna, sulla base della rendicontazione fornita dal Comune di Parma, procederà all'erogazione del saldo del contributo regionale per le opere di urbanizzazione al Comune di Parma entro il 31/12/2024, **previa presentazione della documentazione attestante il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione non ancora ad oggi ultimate**;
- riconosce che la Convenzione urbanistica del 17/01/2019 sottoscritta tra Comune di Parma e Pasubio Sviluppo Spa (ora sostituita da Valery Reoco 3 Srl in forza della Conferenza di Programma del 13/12/2021 con valore di modifica all'Accordo di Programma) rientra nelle fattispecie disciplinate dall'art. 10, comma 4-bis del decreto legge 16 luglio 2020 n. 76, convertito in legge, con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020 n. 120 e dall'art. 10 septies del decreto legge 21 marzo 2022 n. 21, convertito con modificazioni dalla legge 20 maggio 2022 n. 51, come risultante in seguito delle modifiche apportate dall'art. 10, comma 11-decies, del decreto-legge 198/2022, come integrato dalla legge di conversione 24 febbraio 2023, n. 14 e che pertanto usufruisce, delle proroghe *ope legis* sopra citate.



- auspica che nello sviluppo del progetto vi possano essere le condizioni per la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale, con alloggi in locazione ovvero in edilizia convenzionata;
- ritiene che la modifica all'Accordo di Programma del 21/05/2003 e successivi Accordi integrativi si sostanzii attraverso la presa d'atto del presente verbale e l'espressione formale da parte dei partecipanti alla Conferenza. Ferma restando l'efficacia della presa d'atto del presente verbale, si demanda agli Enti, la eventuale redazione dell'addendum all'Accordo di Programma che sarà successivamente sottoscritto dalle parti.

Tra le **Varie ed Eventuali**, Regione Emilia-Romagna e Comune di Parma prendono atto della dilazione temporale del termine di Fine Lavori avvenuto in data 14 settembre 2023 e della necessità di prorogare ulteriormente al 31/12/2024 il termine per il completamento della procedura di spesa riferita al finanziamento regionale concesso dell'importo di € 2.050.000,00, rispetto a quanto già prorogato con determinazione dirigenziale n. 24559 del 23/12/2021, relativi all'intervento denominato "Padiglione Nervi" con riferimento all'edificio denominato "WOPA Workout Pasubio" facente parte del PRU Comparto Pasubio ancorché intervento regolamentato da specifico Accordo di Programma (Programma speciale d'area sottoscritto di cui alla DAL 61 del 2 febbraio 2016).

Il Comune di Parma, sentiti i settori competenti, dà atto della procedura in corso volta alla conclusione di un programma di completamento riguardante la complessiva rigenerazione e messa in utilizzo del Padiglione Nervi che garantisca una piena funzionalità, con attenzione anche agli aspetti gestionali ed organizzativi.

La Conferenza unanimemente esprime parere favorevole a quanto espresso nel presente verbale. Alle ore 16:45 circa del giorno 13 dicembre 2023 la seduta di Conferenza si conclude.

Letto, approvato e sottoscritto in forma digitale.

per la Regione Emilia-Romagna	__Marcello Capucci_____
per la Provincia di Parma	__Andrea Ruffini_____
per il Comune di Parma	__Emanuela Montanini_____
per la Società Valery ReoCo 3 Srl	__Tommaso Turco_____