



COMUNE DI PARMA  
SEGRETERIA GENERALE

**DELIBERAZIONE CC-2018-51 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE  
DEL 25/06/2018**

**Oggetto:** Variante al POC connessa all'attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A - Alberi. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, approvazione variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 - Cinghio e relativo schema di convenzione - ex artt. 22,34 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.

L'anno 2018, questo giorno Venticinque (25) del mese di Giugno alle ore 15:05 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1<sup>a</sup> convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Alessandro Tassi Carboni, nella sua qualità di Presidente, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Dott. Andrea Ravagnani, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 25 Consiglieri e precisamente:

TASSI CARBONI ALESSANDRO	PRESENTE
FEDERICO PIZZAROTTI	ASSENTE
AGNETTI BRUNO	ASSENTE
BOZZANI ROBERTO	PRESENTE
BUETTO NADIA	PRESENTE
CAMPANINI SANDRO MARIA	PRESENTE
CAMPARI MAURIZIO	PRESENTE
CAVANDOLI LAURA	PRESENTE
CIOBANI LUCA	PRESENTE
DE MARIA FERDINANDO	PRESENTE
ERAMO PIER PAOLO	ASSENTE
FORNARI STEFANO	PRESENTE
FREDDI MARCO MARIA	PRESENTE
GRAZIANI DAVIDE	PRESENTE
ILARIUZZI LORENZO	PRESENTE
JACOPOZZI DARIA	ASSENTE
LAVAGETTO LORENZO	PRESENTE

MALLOZZI ALESSANDRO	PRESENTE
MASSARI ROBERTO	PRESENTE
MHAIDRA NABILA	PRESENTE
OCCHI EMILIANO	PRESENTE
PEZZUTO FABRIZIO	ASSENTE
PINTO ORONZO	PRESENTE
PIZZIGALLI SEBASTIANO	PRESENTE
QUARANTA ELISABETTA	PRESENTE
RANIERI PAOLA FRANCESCA	ASSENTE
ROBERTI ROBERTA	PRESENTE
RONCHINI VALERIA	ASSENTE
SALZANO CRISTIAN	PRESENTE
SARTORI BARBARA	PRESENTE
SCARPA PAOLO	PRESENTE
SCHIARETTI ROBERTO	ASSENTE
SPADI LEONARDO	PRESENTE

Gajda Marion, *Consigliere aggiunto* senza diritto di voto: presente.

Risultano inoltre presenti, senza diritto di voto, gli Assessori Alinovi Michele, Benassi Tiziana.

Fungono da scrutatori i sigg: Buetto Nadia, Fornari Stefano. Occhi Emiliano.

Si dà atto che nel corso della trattazione dell'argomento in oggetto è stato presentato un emendamento (acquisito al Prot. gen. 135852 del 25.06.2018), a firma della Consigliera Quaranta, sul quale viene acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente proponente e di conformità del Segretario Generale.

L'emendamento viene posto in votazione ed approvato con n. 21 voti favorevoli, n. 4 voti contrari (Campari, Cavandoli, Ciobani e Occhi) e n. 0 voti astenuti su n. 25 Consiglieri presenti e votanti.

Uditi gli interventi dei Consiglieri risultanti dal file audio/video archiviato presso la Società affidataria del servizio di archiviazione multimediale, con n. 18 voti favorevoli, n. 4 voti contrari (Campari, Cavandoli, Ciobani, Occhi) e n. 3 voti astenuti (Campanini, Lavagetto, Scarpa) su n. 25 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale approva la proposta di provvedimento che segue (deliberazione n. CC-2018-51) e reca l'oggetto sopra esplicitato.

Quindi con separata votazione con n. 18 voti favorevoli, n. 4 voti contrari (Campari, Cavandoli, Ciobani, Occhi) e n. 3 voti astenuti (Campanini, Lavagetto, Scarpa) su n. 25 Consiglieri presenti e votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi delle vigenti disposizioni e proseguono i lavori.

# Comune di Parma

Proposta n. 2018-PD-1942 del 08/06/2018

**OGGETTO:** Variante al POC connessa all'attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A - Alberi. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, approvazione variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 - Cinghio e relativo schema di convenzione - ex artt. 22,34 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che:

- il vigente Piano Operativo Comunale (POC), confermando le previsioni del POC '98, individua nell'Allegato 2 "Schede Norma", il comparto denominato Scheda Norma A5 Cinghio;
- il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo a tale comparto è stato approvato con Delibera Consiliare n. 181 del 13.11.2006 e successivamente modificato a seguito di variante al PUA approvata con deliberazione consiliare n. 6 del 27.01.2010;
- con atto notaio Beatrice Rizzolatti del 21.06.2007 (Rep. 23257/Racc. 2146), tra il Comune di Parma e la Società Enterprise Costruzioni Spa, nella sua qualità di soggetto attuatore, è stata sottoscritta la convenzione urbanistica inerente il PUA A5 Cinghio, successivamente modificata ed integrata con atto notaio Beatrice Rizzolatti in data 12.04.2010 (Rep. 25187/Racc. 3307);
- con atto notaio Beatrice Rizzolatti del 26.03.2008 (Rep. 23854) sono state cedute all'Amministrazione le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione risulta tutt'ora in corso;

### Premesso altresì che:

- con deliberazione consiliare n. 98 del 19.10.2010 il Comune di Parma ha approvato variante al Piano Operativo Comunale (POC '08) con la quale ha individuato, programmato e disciplinato gli interventi di trasformazione del proprio territorio da attuare nell'arco temporale di cinque anni tra i quali figura il Sub Ambito 15 CR1 – Alberi;

- con Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 11.11.2010 (n. 15426 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma) sono stati definiti i contenuti e gli impegni inerenti l'attuazione del Sub Ambito 15 CR1;
- con atto a ministero del notato Dott. Beatrice Rizzolatti, il 28.02.2011 (rep.25754, racc. 3689), la Società Enterprise Costruzioni s.p.a ha acquistato l'area ricompresa nel sub ambito 15 CR1.A con ciò subentrando a tutti gli oneri ed obblighi connessi alla sua attuazione;

**Premesso infine che:**

- i comparti sopra menzionati, nella pianificazione urbanistica vigente, sono classificati come aree di trasformazione attuabili previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata ed aventi le seguenti caratteristiche insediative:
  - a) la Scheda Norma denominata A5 Cinghio ha un estensione di 124.782,62 mq di superficie rilevata e prevede la possibilità di insediare funzioni residenziali per una superficie lorda utile pari a 20.362 mq;
  - b) il Sub Ambito denominato 15 CR1 Alberi, ha un estensione di circa 39.169 mq e prevede la possibilità di insediare funzioni residenziali per una superficie lorda utile pari a 5.733 mq;
- il POC vigente, ai sensi dell'art. 30 comma 7 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., ha valore ed effetto di PPA (Programma Pluriennale di Attuazione) e pertanto le aree possono trovare la loro completa attuazione nell'arco di vigenza temporale dello strumento operativo;

**Verificato che** Enterprise Costruzioni s.p.a., in qualità di proprietario, ovvero di soggetto titolato ad intervenire in entrambi i comparti, ha presentato:

- in data 27 aprile 2012 (prot. gen. del Comune di Parma 75883 del 04/05/2012), il progetto di PUA relativo al Sub Ambito 15 CR1 - Alberi, successivamente integrato e modificato, redatto sulla base dell'accordo e della strumentazione urbanistica vigente;
- in data 31 maggio 2013 (prot. gen. del Comune di Parma 94709 del 04/06/2013), il progetto di variante al PUA relativo alla Scheda Norma A5 - Cinghio, successivamente integrato e modificato, al fine di ridefinire alcuni contenuti del progetto urbanistico vigente (in particolar modo la conformazione del lotto D1) e recepire uno stato di fatto derivante da permessi di costruire già rilasciati conformemente a quanto previsto dalle norme di PUA;

**Evidenziato che:**

- al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi espressi dall'Amministrazione mediante il processo partecipativo denominato "I luoghi Verdi del Montanara", le cui risultanze sono state approvate con D.D. n. 2014-2614 del 16.12.2014 da parte del Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo della Mobilità, si è valutata la possibilità di una parziale riorganizzazione delle aree verdi pubbliche e private del comparto, al fine di garantire una maggiore continuità tra gli spazi di verde pubblico esistenti, dando luogo a un disegno di verde più organico e tale da consentire

l'eventuale ampliamento degli spazi attrezzati per il rugby ovvero l'insediamento di ulteriori funzioni pubbliche richieste dal Quartiere;

- la Società Enterprise Costruzioni ha manifestato la propria disponibilità a tale riorganizzazione al fine di dare risposta alle esigenze espresse dai cittadini e dalle associazioni del Quartiere Montanara;

**Preso atto che:**

- il soggetto attuatore, a fronte della disponibilità manifestata, ha avanzato la contestuale richiesta all'Amministrazione (nota prot. gen. n. 25351 del 12.02.2015) di poter trasferire una quota della SLU residenziale attribuita al Sub Ambito 15 CR1 nella Scheda Norma A5, con ciò sospendendo la procedura di approvazione del PUA relativo al Sub Ambito 15 CR1, che potrà riprendere soltanto successivamente all'avvenuta conclusione del procedimento urbanistico oggetto della presente deliberazione;
- la proposta avanzata, che riguarda il trasferimento di 1.315 mq di SLU dal comparto di Alberi di Vigatto al comparto Cinghio, determina un decremento della potenzialità edificabile del Sub Ambito 15 CR1, che passa da 5.733 mq a 4.418 mq, ed un incremento dell'edificabilità della Scheda Norma A5 che passa da 20.362 mq a 21.667 mq; in entrambi i comparti viene assicurata la cessione integrale delle aree per standard pubblici;
- l'accoglimento della proposta avanzata dalla Società Enterprise Costruzioni comporta la necessità di modificare il Piano Operativo Comunale, ed in particolare sia la Scheda Tecnico-Normativa inerente in Sub Ambito 15 CR1 Alberi sia la Scheda Norma A5 Cinghio, al fine di adeguarne le rispettive previsioni insediative e valutarne la sostenibilità ambientale attraverso il documento di ValSAT;
- la variante al POC, come sopra illustrata, risulta atto strettamente correlato all'attuazione della variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 presentata in data 31.5.2013 e pertanto trova presupposto e motivazione solamente in quanto connessa alla medesima;

**Verificato che**, al fine di garantire:

- il raggiungimento degli obiettivi espressi dall'Amministrazione con la DD n. 2014-2614 del 16.12.2014 di approvazione delle risultanze del processo partecipativo denominato "I luoghi verdi del Montanara";
- le esigenze espresse dal soggetto attuatore con la nota n. 25351 del 12.02.2015;

l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore hanno ritenuto opportuno definire i rispettivi obiettivi e le reciproche obbligazioni attraverso un accordo preliminare ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e art. 18 L.R. 20/2000, modificativo ed integrativo dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 inerente l'attuazione del Sub Ambito 15 CR1 (sottoscritto in data 11.11.2010 – N. 15426 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma);

**Preso atto che** il nuovo Accordo tra Comune e Società (approvato con Delibera di G.C. n. 304 del 05/08/2016), sottoscritto in data 07/06/2018 (n. 18753 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma):

- da una parte ridetermina i parametri urbanistico-insediativi relativi al Sub Ambito 15CR1 – Alberi (per ridurre la capacità edificatoria) e dall'altra risulta atto propedeutico alla determinazione di alcuni contenuti ed obiettivi da sviluppare nel progetto di variante al PUA relativo alla Scheda Norma A5-Cinghio per la quale è previsto un corrispondente aumento di capacità edificatoria;
- ai sensi di quanto sancito dall'art. 18 comma 3° della L.R. 20/2000, è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

**Preso atto in particolare che** nell'Accordo sottoscritto:

- è stato stabilito che il progetto di variante al PUA relativo alla Scheda Norma A5 preveda una parziale riorganizzazione delle aree pubbliche e private nella porzione Nord del Comparto Cinghio al fine di rispondere alle esigenze emerse nel corso del processo partecipativo denominato "I luoghi verdi del Montanara";
- è stata concordata la possibilità di permutare, previa stima delle stesse, alcune aree pubbliche presenti nel comparto A5 estese per circa 2.065 mq e non funzionali al raggiungimento degli obiettivi, con aree di proprietà del soggetto attuatore, estese per complessivi 6.630 mq, destinate dal PUA vigente a verde privato inedificabile, che risultano invece indispensabili per consentire un eventuale ampliamento verso sud degli attuali spazi attrezzati per lo sport;
- sono stati rideterminati, rispetto all'Accordo dell'11.11.2010 ed in ragione del decremento e trasferimento di SLU, i termini di pagamento del contributo per la città pubblica (ferma restando la quantificazione complessiva di quanto dovuto) re-imputando la quota afferente la SLU trasferita sul comparto A5 Cinghio, con conseguente adeguamento del valore del contributo ad essa relativa, la cui rivalutazione ha concorso alla definizione dei valori di stima connessa alla permuta;

**Evidenziato che** l'accordo, come modificato:

- risulti coerente con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale, così come espresse nel DUP (Documento Unico di Programmazione) 2016-2018;
- risulti conforme alla strumentazione urbanistica strategica vigente (PSC) nonché ai principi alla base delle nuove strategie di pianificazione del territorio i cui punti cardine sono l'identità e la sostenibilità;
- sia in linea con una politica basata sulla partecipazione, sull'ascolto, sull'interazione ed il coinvolgimento dei cittadini nei processi di pianificazione, ed in particolare risponda alle esigenze evidenziate dalla comunità locale espresse attraverso il processo partecipativo denominato "I luoghi verdi del Montanara";

- persegua efficacemente un equilibrato sviluppo del territorio attraverso il riconoscimento delle diverse peculiarità e caratteristiche insediative tra i quartieri urbani (densi) e i quartieri periferici e frazionali che devono essere in grado di confrontarsi e dialogare con il contesto territoriale “periurbano” re-interpretandone i principi insediativi;
- incrementi le aree per dotazioni pubbliche nella disponibilità del Comune di Parma, idonee a rispondere alle sempre crescenti richieste da parte della cittadinanza, in quanto in entrambi i comparti verranno integralmente reperite la totalità delle aree per standard sulla potenzialità edificabile massima senza alcun decremento correlato al trasferimento volumetrico e senza alcun onere finanziario per il Comune;
- contemperi bene l’interesse pubblico e quello privato;

**Richiamata** la deliberazione di C.C. n. 43 dell’11/04/2017 con la quale il Comune di Parma ha adottato variante al POC connessa all’attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A – Alberi, con contestuale adozione di variante al PUA relativo alla Scheda Norma A5 e recepimento dell’Accordo ex art. 11 L. 241/90 ed ex 18 L.R. 20/2000 modificativo dell’Accordo stipulato in data 11.11.2010;

**Rilevato che**, al fine di recepire negli strumenti urbanistici quanto rideterminato con l’Accordo sottoscritto in data 07/06/2018 e di garantire l’efficacia, l’efficienza e l’economicità del procedimento amministrativo nonché la non duplicazione degli atti e delle procedure, la suddetta Deliberazione di adozione ha comportato la necessità di procedere contemporaneamente:

- a) all’adozione di variante al POC, ai sensi dell’art. 34 della L.R. 20/2000, per modificare le previsioni urbanistiche del Sub Ambito 15 CR1 – Alberi;
- b) alla contestuale adozione di variante al POC e al PUA, ai sensi dell’art. 22 della L.R. 20/2000, per modificare le previsioni insediative della Scheda Norma A5 e consentire al contempo di completare la stesura della variante alla progettazione urbanistica attuativa ridefinendo alcuni aspetti dell’impianto progettuale di PUA;
- c) all’esplicitazione dell’assenso alla permuta delle aree pubbliche presenti all’interno del comparto non rispondenti al raggiungimento degli obiettivi emersi nell’ambito del processo partecipativo più volte richiamato, con le aree private ubicate nella porzione Nord del comparto che invece risultano funzionali al potenziamento degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti ed indispensabili a consentire un eventuale ampliamento verso sud delle attuali aree sportive, secondo le valutazioni espresse nella relazione di stima redatta dal Servizio Patrimonio, allegata alla deliberazione di adozione sotto la lettera E;

**Specificato che:**

- la variante urbanistica al POC di che trattasi, sulla base delle valutazioni compiute dalla Struttura Operativa competente, risulta coerente sia alla pianificazione generale vigente (PSC vigente approvato con atto CC. n. 46 del 27/03/2007), sia a quella adottata (Variante Generale al PSC adottata con atto CC. n. 13 del 14.02.2017), in quanto coinvolge aree individuate dalla strumentazione urbanistica di livello strategico

come zone residenziali di espansione. La L.R. 20/2000 infatti, all'art. 28 comma 3, chiarisce che *“le indicazioni del PSC relative alla puntuale localizzazione delle previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale senza che ciò comporti modificazione del PSC”*;

- sulla base delle risultanze dell'istruttoria tecnica e della soprammenzionata Relazione di Stima redatta dal Servizio Patrimonio, ai sensi di quanto disciplinato dal regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione commissariale n. 275 del 3.4.2012, art. 12, ed in coerenza con quanto disciplinato dalla convenzione urbanistica del PUA vigente (atto notaio Beatrice Rizzolatti del 21.06.2007 come successivamente modificata in data 12.04.2010) è ritenuta ammissibile la permuta tra le aree pubbliche e le aree private proposta nel progetto di variante al PUA;

**Ricordato** che, in particolare, con il succitato atto deliberativo di adozione è stata proposta la modifica dei seguenti elaborati di POC:

- POC – Scheda Norma A5;
- POC – Scheda Tecnico Normativa Sub Ambito 15CR1;

**Rilevato** che le modifiche ai suddetti elaborati, come esplicitate nell'**Allegato B** alla deliberazione di C.C. n. 43 dell'11/04/2017 di adozione al quale si rimanda per gli approfondimenti, non sono state oggetto di alcuna modifica in fase controdeduttiva e pertanto si devono intendere confermate;

**Evidenziato** che, come già specificato nella delibera di adozione:

- l'incremento di Slu attribuito alla Comparto Cinghio ha comportato la necessità di redigere una Valsat inerente la Scheda Norma A5 al fine di verificarne la sostenibilità ambientale, valutandone l'impatto sul territorio e le eventuali azioni di mitigazione da mettere in atto;
- il documento di Valsat (**Allegato C** alla deliberazione di adozione con atto di C.C. n. 43 dell'11/04/2017) è stato valutato positivamente da ARPAE e AUSL che hanno espresso il proprio parere favorevole in ordine alle misure di mitigazione messe in atto, nell'ambito della Conferenza dei Servizi, nelle sedute del 26/01/2016 e dell'11/07/2016;
- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza - ha espresso parere favorevole in data 22/07/2016, (prot. gen. del Comune di Parma n. 146832, allegato alla presente deliberazione sotto la **lettera D**), esplicitando alcune prescrizioni per la successiva fase attuativa;
- è stato valutato, sulla base delle risultanze dell'istruttoria tecnica compiuta dalla S.O. competente e dei pareri resi da ARPAE e AUSL in sede di Conferenza Servizi del 26.01.2016, che la riduzione della Slu attribuita al Sub Ambito 15 CR1 non determina la necessità di alcun ulteriore approfondimento di sostenibilità ambientale, in quanto la

riduzione di Slu non potrà che ridurre gli impatti prodotti sull'area e sul territorio limitrofo;

- la Provincia di Parma, in qualità di autorità competente, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 5 della L.R. 20/00 e ss.mm., ha espresso il proprio parere favorevole sulla ValSAT della variante al POC ed al PUA, con Decreto Presidenziale n. 136 del 06/09/2017 (allegato al presente atto sotto la **lettera A**);

**Preso atto che** la variante al POC, la ValSAT, la variante al PUA, preliminarmente all'atto di adozione:

- sono stati sottoposti all'istruttoria di rito, nonché all'esame della Conferenza dei Servizi dapprima nelle sedute del 26/01/2016 e dell'11/07/2016;
- hanno acquisito nell'ambito della suddetta Conferenza dei Servizi ulteriori pareri endoprocedimentali da parte di Enti e Servizi per gli aspetti di specifica competenza;
- hanno acquisito, ai sensi dell'art. 1.1.8 comma 2 lettera c), parere favorevole da parte della Commissione Consultiva per la Qualità ed il Paesaggio in data 26/07/2016;
- sono stati adeguati in recepimento a quanto evidenziato ed emerso, ovvero sono state poste condizioni per la successiva fase attuativa, così come riportate nel fascicolo allegato al presente atto sotto la **lettera D**;

**Evidenziato:**

- **che** la variante urbanistica al POC, la ValSAT e la variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, a seguito dell'esecutività dell'atto di adozione, sono state sottoposte alle procedure ritualmente e giuridicamente prescritte dagli artt. 22, 34 e 35 della - L.R. n. 20/2000 e ss.mm.;
- **che** gli elaborati elencati nella delibera di adozione (C.C. n. 43 dell'11/04/2017) sono stati depositati presso la S.O. Servizio Archivi e Protocollo, a partire dal 03/05/2017, a libera visione per 60 giorni consecutivi e ne è stata data notizia tramite avviso pubblicato lo stesso giorno all'Albo Pretorio on line del Comune di Parma e sul BURER, avvalendosi delle forme di semplificazione sulle pubblicazioni previste dall'art. 56 della legge regionale 15/2013;
- **che** in ottemperanza ai disposti degli artt. 34 e 35 della legge regionale 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/2009, è stata trasmessa copia della variante urbanistica al POC, copia della Valsat e copia della variante al PUA alla Provincia di Parma in data 28/04/2017 (ns. prot. gen. 90103 del 26/04/2017);
- **che** entro sessanta giorni dalla data del compiuto deposito, e quindi fino al giorno 03/07/2017, chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni;

**Rilevato:**

- **che** entro i termini di deposito sopra citati sono pervenute **2 osservazioni** allegate quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione nel fascicolo controdeduttivo (**lettera A**), il cui contenuto si intende qui richiamato, ed in particolare:
  - **OSSERVAZIONE N. 1** presentata dal soggetto attuatore del PUA, il 26/06/2017 (ns. Prot. gen. n. 142045 del 29/06/2017), formata da 4 punti;

- **OSSERVAZIONE N. 2** presentata dal Comune di Parma – Servizio Urbanistica – S.O. Piani di Riqualificazione e Piani Attuativi (ns. Prot. gen. n. 141395 del 28/06/2017), formata da 4 punti;
- **che** il soggetto attuatore, con nota presentata il 28/09/2017 (ns. Prot. gen. n. 207417 del 02/10/2017), ha formalmente dichiarato di rinunciare ai punti 2, 3 e 4 dell'osservazione presentata;
- **che** le due osservazioni suddette, in sintesi, chiedono di integrare ed adeguare gli elaborati adottati alla luce degli approfondimenti istruttori e tecnico-funzionali effettuati;

**Preso atto** del Decreto Presidenziale n. 136 del 06/09/2017 (allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale nel fascicolo controdeduttivo (**lettera A**) con il quale la Provincia di Parma ha ritenuto:

- di non formulare riserve sulla variante al POC, ne' osservazioni sulla variante al PUA relativa alla Scheda Norma A5, adottati con Delibera CC. n. 43 dell'11/04/2017 ai sensi della L.R. 20/2000, per le motivazioni espresse nelle premesse del Decreto stesso;
- di esprimere, in merito alla ValSAT della Variante al POC e al PUA in oggetto, parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e smi, fermo restando il pieno rispetto delle prescrizioni e azioni di mitigazione definite nello stesso Rapporto Ambientale di Val SAT ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/06 e dell'art. 5, comma 7, lettera a) della L.R. 20/2000;

**Considerato che:**

- in data 01.01.2018 è entrata in vigore la L.R. 24 del 21.12.2017 che detta la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio e, pur abrogando la L.R. 20/2000, agli artt. 3 e 4 dispone che la conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti avvengano secondo la procedura previgente disciplinata dalla stessa L.R. 20/2000;
- in particolare, ai sensi del citato art. 4, comma 4, lett. c) e della Circolare Regionale PG. n. 179478 del 14.03.2018 che detta le prime indicazioni applicative della L.R. 24/2017, gli strumenti urbanistici vigenti possono essere attuati attraverso l'adozione di PUA, anche in variante al POC, ed il procedimento di approvazione può essere completato secondo le procedure della L.R. 20/2000 artt. 22, 34 e 35;

**Preso atto altresì** di quanto argomentato nella **Relazione Controdeduttiva**, i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati, della quale si condividono contenuti e motivazioni, allegata sotto la **lettera A** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, con la quale si risponde alle osservazioni presentate adeguando ed integrando alcuni elaborati di variante al PUA adottati;

**Ritenuto pertanto**, sulla base delle motivazioni espresse nella relazione di controdeduzione, nonché dei contenuti degli elaborati progettuali controdedotti, di valutare le osservazioni pervenute nel seguente modo:

- **Osservazione 1:** Se ne propone l'**accoglimento** nelle forme evidenziate negli elaborati controdeduttivi;
- **Osservazione 2:** Se ne propone l'**accoglimento** nelle forme evidenziate negli elaborati controdeduttivi;

**Rilevato che** l'accoglimento delle osservazioni prima richiamate ha comportato la modifica solamente di alcuni degli elaborati precedentemente adottati e che pertanto il progetto di variante al POC e di variante al PUA di che trattasi si compone:

- dell'elaborato di **variante di POC**, allegato sotto la lettera B alla deliberazione di C.C. n. 43 dell'11/04/2017, che deve intendersi qui richiamato in quanto ne vengono confermati integralmente i contenuti;
- dell'elaborato di **Valsat** allegato sotto la lettera C alla deliberazione di C.C. n. 43 dell'11/04/2017, che deve intendersi qui richiamato in quanto ne vengono confermati integralmente i contenuti;
- del **progetto di variante al PUA**, composto, per quanto non modificato, dagli elaborati allegati sotto la lettera lettera D alla deliberazione di C.C. n. 43 dell'11/04/2017, che devono intendersi pertanto confermati e richiamati, nonché dei sottoelencati elaborati controdedotti allegati alla presente deliberazione sotto la **lettera B**:
  - B1. Bv – Scheda dati (elaborato controdeduttivo)
  - B2. Cv – Schema di convenzione (elaborato controdeduttivo)
  - B3. Hv – Norme urbanistiche ed edilizie (elaborato controdeduttivo)
  - B4. Tav. 09v – Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e isole ecologiche – scala 1:500 (elaborato controdeduttivo)
  - B5. Tav. 24v – Vincoli insistenti sull'area – scala 1:1000 (elaborato controdeduttivo)

**Specificato che** le modifiche al PUA inerente il Comparto A5 Cinghio e la variante al POC ad esso correlata, nonché le osservazioni presentate, comportano l'adeguamento ed il conseguente aggiornamento della convenzione urbanistica sottoscritta con atto del notaio Beatrice Rizzolatti del 21/06/2007, come successivamente modificata con atto del 12/04/2010, richiamate in premessa, il cui schema controdedotto risulta allegato al presente atto sotto la **lettera C**;

**Evidenziato che:**

- in fase di deposito è stato espresso un ulteriore parere endoprocedimentale da parte del gestore della rete elettrica (IRETI in data 15/03/2017 prot. gen RT004199 – ns. prot. gen. 250069 del 01/12/2017) che esprime parere favorevole, ponendo prescrizioni per la successiva fase attuativa;
- le condizioni eventualmente poste dai vari Enti e Servizi in fase istruttoria costituiscono vincolo per la successiva fase attuativa, nonché prescrizione per la predisposizione dei progetti edilizi e per il rilascio del titolo abilitativo in variante delle opere di urbanizzazione;

- nell'allegato al presente atto sotto la **lettera D** sono specificati tutti i pareri acquisiti, ed in particolare quelli che hanno posto specifiche condizioni e prescrizioni per la successiva fase attuativa, che si intendono pertanto qui espressamente richiamati;
- la variante al PUA di che trattasi in fase attuativa dovrà comunque soggiacere alle condizioni poste in sede di approvazione dell'originario PUA, con atto di C.C. n. 181 del 13.11.2006, nonché alle condizioni poste con atto di C.C. n. 6 del 27.01.2010 di approvazione di variante all'originale Piano Attuativo, che si considerano qui integralmente richiamate per quanto non in contrasto con i pareri sopraccitati e con gli accordi ed atti sopravvenuti;

**Preso atto che** IRETI nel parere favorevole suddetto, espresso in merito alla conformità della rete di distribuzione dell'energia elettrica del comparto, ha posto questioni inerenti la modalità d'uso delle cabine di trasformazione e delle linee elettriche di progetto;

**Specificato a tal proposito:**

- **che** le reti di distribuzione dell'energia elettrica rientrano nella categoria di opere di urbanizzazione primaria, così definite ai sensi dell'articolo 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 – e pertanto si tratta di opere di interesse pubblico che debbono essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito in primis dall'art. 28 della L. 1150/1942 ed in generale dall'ordinamento giuridico che attiene alla disciplina dell'urbanistica;
- **che** per tali motivi, il privato attuatore dell'intervento urbanistico si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di Parma, mediante convenzione urbanistica, il cui schema è allegato alla presente deliberazione sotto la **lettera C**, le aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare le aree per la realizzazione delle cabine elettriche e delle relative reti;
- **che** l'Amministrazione Comunale, successivamente all'avvenuta acquisizione di dette aree, attraverso specifici atti definirà la modalità di fruizione delle aree e delle cabine elettriche nonché delle relative reti da parte dell'ente gestore della rete;

**Dato atto che** la variante al PUA in oggetto, così come controdedotta:

- **non contiene**, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 13 della L.R. 30.07.2013 n. 15 (ex art. 9 L.R. 31/2002), precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per l'attuazione degli interventi edilizi;
- **contiene**, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 15/2013 ed in particolare all'art. 51 "Modifiche all'art.19 (Carta unica del territorio) della L.R. 20/00, comma 3ter e comma 3quater, un elaborato denominato "24v – Vincoli insistenti sull'area" (allegato alla presente deliberazione sotto la lettera B5) che riporta i vincoli che gravano sul comparto e che pongono specifiche condizioni per la successiva fase attuativa degli interventi edilizi;

**Dato atto che** la presente deliberazione comporta riflessi sul patrimonio e sulla situazione economico – finanziaria dell'Ente in quanto mediante permuta, verranno acquisite a titolo gratuito le aree per dotazioni pubbliche di standard ed urbanizzazione primaria, di estensione

maggiore rispetto a quelle che verranno cedute al soggetto attuatore ed in particolare per una superficie a favore dell'A.C. pari a mq 8.089,96 il cui valore patrimoniale è pari a € 120.449,40 in applicazione del prezzo a mq indicato dal Settore Patrimonio nella nota n. 86320 del 22/05/2013. L'acquisizione di dette aree determinerà, a seguito dell'avvenuta presa in carico da parte dell'A.C. o sua partecipata, costi di gestione e manutenzione annui, ad oggi stimabili in € 6.400,00 sulla base dei valori unitari indicati da Parma Infrastrutture con nota ns. prot. gen. n.109181 del 24/06/2013;

**Ritenuto quindi** come nulla osta:

- all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate nei modi e sulla base delle motivazioni esposte nelle premesse nonché nell'allegato al presente atto sotto la **lettera A** come formalmente recepite negli elaborati controdeduttivi di progetto;
- all'approvazione della variante urbanistica al POC, secondo i contenuti esplicitati nella delibera di adozione e sinteticamente richiamati nelle premesse al presente atto, costituita dagli elaborati allegati sotto la lettera B alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 43 dell'11/04/2017) e non allegati al presente atto in quanto non oggetto di modifica, dando atto che tale variante conferma i contenuti dell'accordo sottoscritto in data 07/06/2018;
- all'approvazione del documento di Valsat costituente parte integrante e sostanziale del PUA e della relativa variante di POC, allegato sotto la lettera C alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 43 dell'11/04/2017) che non si allega al presente atto in quanto non oggetto di modifica;
- all'approvazione della variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda Norma A5, costituito, per la parte non modificata, dagli elaborati allegati sotto la lettera D all'atto di adozione (Del. C.C. n. 43 dell'11/04/2017), che non si allegano al presente atto in quanto non oggetto di modifica, nonché dagli elaborati controdedotti allegati alla presente deliberazione sotto la **lettera B**, specificando che l'attuazione del comparto dovrà ottemperare alle prescrizioni emerse in fase istruttoria e di deposito ed esplicitate nell'elaborato allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la **lettera D**;
- all'approvazione dello schema modificativo della convenzione, così come controdedotto ed allegato al presente atto sotto la **lettera C**;

**Precisato che** per tutti gli elaborati non modificati con il presente progetto di variante devono intendersi validi ed efficaci quelli allegati al PUA approvato con atto di C.C. n. 181 del 13.11.2006, come successivamente modificati con variante al Piano Attuativo approvata con atto di C.C. n. 6 del 27.01.2010;

**Preso atto che:**

- la presente deliberazione è stata istruita dalla Responsabile della S.O. Piani di Riqualficazione e Piani Attuativi arch. Costanza Barbieri, Responsabile del procedimento;

- la presente proposta di deliberazione ed i relativi allegati sono stati esaminati dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare “Urbanistica ed Edilizia”;
- alla presente deliberazione vengono allegati in formato informatico, quali parti integranti e sostanziali:
  - le osservazioni pervenute, il Decreto Presidenziale della Provincia di Parma e la relazione controdeduttiva sotto la **lettera A**;
  - lo schema di convenzione urbanistica modificativa, sotto la **lettera C**;
  - l’elaborato contenente i pareri e le prescrizioni per l’attuazione del presente PUA sotto la **lettera D**;
- alla presente deliberazione vengono inoltre allegati:
  - gli elaborati di PUA controdedotti come più sopra elencati, sotto la **lettera B**;

**Visti:**

1. l’art. 4 comma 4 della nuova legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 che disciplina i termini e le procedure per l’attuazione delle previsioni del PSC, del POC e del RUE vigenti, richiamando in tal caso la vigenza delle disposizioni della legge regionale 20/2000;
2. l’art. 11, comma 1, della legge 7 agosto 1990, n. 241, laddove dispone che *“in accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell’articolo 10, l’amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo”*;
3. l’art. 18 della L.R. n. 20/2000, che disciplina il procedimento di definizione di accordi tra il Comune ed i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
4. l’art. 34 della L.R. n. 20/2000 che disciplina la procedura di approvazione e variante al POC;
5. l’art. 22 della L.R. 20/2000 che disciplina la procedura di modificazione della pianificazione sovraordinata, ed in particolare il comma 1 lettera b) laddove precisa che attraverso il PUA si possano introdurre modificazioni o integrazioni al POC;
6. l’art. 35 della L.R. 20/2000 che disciplina la procedura di approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi o di loro varianti;
7. il Regolamento per la disciplina dei contratti approvato con deliberazione commissariale n. 275 del 3.4.2012 ed in particolare l’art. 12;
8. lo Statuto del Comune di Parma;

**Visto** il decreto del Sindaco di Parma DSFP/2018 n. 38 prot. n. 80905 del 13.04.2018 che conferisce, all'ing. Dante Bertolini, l'incarico di dirigente titolare della struttura di livello dirigenziale denominata "Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio";

**Acquisiti** gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000, nonché l'attestazione di copertura finanziaria, se richiesta, ai sensi dell'art. 153 del TUEL n. 267/2000 e del vigente Regolamento comunale di contabilità;

**Acquisito** il parere di conformità di cui all'art. 70, comma 1, del vigente Statuto Comunale come in atti;

**Ravvisata** la necessità che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.08.2000, al fine di avviare con sollecitudine la procedura volta alla conclusione dell'intervento in oggetto, con ciò dando risposta alle esigenze dei cittadini e delle associazioni del Quartiere Montanara;

## **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. **di approvare le controdeduzioni** alle osservazioni presentate, nei modi e sulla base delle motivazioni esposte nella relazione di controdeduzione allegata al presente atto sotto la **lettera A**, come formalmente recepite negli elaborati controdeduttivi di progetto;
3. **di approvare la variante urbanistica al POC**, ed in particolare alle previsioni insediative inerenti il **Sub ambito 15 CR1 – Alberi**, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm, nei modi e per le ragioni sinteticamente evidenziate nelle premesse, costituita dagli elaborati allegati sotto la lettera B alla delibera di adozione (atto di C.C. 43 dell'11/04/2017) e non allegati al presente atto in quanto non oggetto di modifica;
4. **di approvare la variante urbanistica al POC**, ed in particolare alle previsioni insediative inerenti la **Scheda Norma A5 – Cinghio**, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 20/2000 e ss.mm., nei modi e per le ragioni sinteticamente richiamati nelle premesse, costituita dagli elaborati allegati sotto la lettera B alla delibera di adozione (atto di C.C. 43 dell'11/04/2017) e non allegati al presente atto in quanto non oggetto di modifica;
5. **di approvare il documento di ValSAT** costituente parte integrante e sostanziale della variante al PUA e della connessa variante di POC, allegato sotto la lettera C alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 43 dell'11/04/2017) che non si allega al presente atto in quanto non oggetto di modifica, specificando che il comparto dovrà essere

attuato nel pieno rispetto delle prescrizioni e azioni di mitigazione definite nello stesso Rapporto Ambientale di ValSAT;

6. **di approvare**, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, **il progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo alla Scheda Norma A5 - Cinghio**, costituito, per quanto non modificato dagli elaborati allegati sotto la lettera D all'atto di adozione (Del. C.C. n. 43 dell'11/04/2017), nonché dagli elaborati controdedotti elencati in premessa ed allegati al presente atto sotto la **lettera B**, specificando che nell'attuazione del comparto si dovrà ottemperare alle prescrizioni emerse in fase istruttoria ed esplicitate nell'elaborato allegato al presente atto sotto la **lettera D**;
7. **di approvare lo schema di modifica alla convenzione**, così come controdedotto ed allegato al presente atto sotto la **lettera C**, che comporta l'aggiornamento della convenzione urbanistica sottoscritta con atto del notaio Beatrice Rizzolatti del 21/06/2007, come successivamente modificata con atto del 12/04/2010, richiamate in premessa;
8. di dare atto che:
  - a) la variante al POC, coerente agli obiettivi e alle previsioni di PSC, risulta atto strettamente correlato all'attuazione del PUA relativo alla scheda norma A5 e pertanto la variante medesima trova presupposto e motivazione solamente in quanto connessa al PUA di che trattasi;
  - b) al fine di assicurare coerenza tra le previsioni dei diversi strumenti urbanistici vigenti e garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità del procedimento amministrativo (non duplicazione degli atti e delle procedure), ricorrono i presupposti per procedere al contestuale recepimento nel POC delle previsioni insediative inerenti il Sub ambito 15 CR1 – Alberi;
  - c) con l'approvazione della variante al POC connessa all'approvazione del PUA relativo alla scheda norma A5, ai sensi dell'art. 18 comma 3° della L.R. 20/2000, vengono confermati i contenuti dell'accordo approvato con atto di G.C. n. 304 del 05/08/2016 e sottoscritto in data 07/06/2018 (rep. n. 18753 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma), allegato sotto la lettera A alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 43 dell'11/04/2017), salvo le specificazioni derivanti dagli approfondimenti di progetto che l'accordo stesso esplicitamente demandava alla stesura del PUA e della relativa convenzione;
9. di dare atto che per tutti gli elaborati non modificati con il presente progetto di variante di POC e di PUA devono intendersi validi ed efficaci quelli allegati al Piano Integrato approvato con atto di C.C. n. 75 del 10/06/2008, come successivamente modificati con variante al PUA approvata con atto di C.C. n. 17 del 03/03/2011;
10. di stabilire che
  - gli interventi edilizi connessi all'attuazione del PUA dovranno soggiacere alle prescrizioni e condizioni esplicitate dagli Enti e dai Servizi nella fase procedurale

- istruttoria e di deposito, così come esplicitati nell'elaborato allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la **lettera D**;
- la variante al PUA di che trattasi in fase attuativa dovrà comunque soggiacere alle condizioni poste in sede di approvazione dell'originario PUA, con atto di C.C. n. 75 del 10/6/2008, nonché alle condizioni poste con atto di C.C. n. 17 del 03/03/2011 di approvazione di variante all'originale Programma Integrato, che si considerano qui integralmente richiamate per quanto non in contrasto con i pareri sopraccitati e con gli accordi ed atti sopravvenuti;
11. di stabilire infine che l'Amministrazione Comunale, successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree destinate a cabine elettriche, attraverso specifici atti definirà la modalità di fruizione delle stesse nonché delle relative reti da parte dell'ente gestore della rete, sulla base delle motivazioni espresse in premessa che si intendono qui richiamate;
12. di dare mandato:
- a) al Servizio Patrimonio di procedere all'adozione dei successivi atti gestionali finalizzati alla permuta delle aree come previste dalla variante al PUA, atte a garantire la piena funzionalità del progetto;
  - b) al Servizio Urbanistica di provvedere, a seguito dell'approvazione della presente variante al POC, all'adeguamento-aggiornamento degli elaborati interessati dalla variante medesima;
13. di dare atto che la variante al PUA in oggetto, così come controdedotta:
- **non contiene**, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 13 della L.R. 30.07.2013 n.15 (ex art. 9 L.R. 31/2002), precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione delle opere edilizie;
  - **contiene**, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 15/2013 ed in particolare all'art. 51 "Modifiche all'art.19 (Carta unica del territorio) della L.R. 20/2000, commi 3ter e 3quater, contiene un elaborato denominato "24v – Vincoli insistenti sull'area" (allegato alla presente deliberazione sotto la lettera B5) che riporta i vincoli che gravano sul comparto e che pongono specifiche condizioni per la successiva fase attuativa degli interventi edilizi;
14. di dare atto che alla presente deliberazione vengono allegati in formato informatico, quali parti integranti e sostanziali:
- le osservazioni pervenute, il Decreto Presidenziale della Provincia di Parma e la relazione controdeduttiva sotto la **lettera A**;
  - lo schema di convenzione urbanistica modificativa, sotto la **lettera C**;
  - l'elaborato contenente i pareri e le prescrizioni per l'attuazione del presente PUA sotto la **lettera D**;
15. alla presente deliberazione vengono inoltre allegati:

- gli elaborati di PUA controdedotti come più sopra elencati, sotto la **lettera B**;

16. di dare atto che:

- il Responsabile del Procedimento è individuato nella persona dell'arch. Costanza Barbieri, Responsabile della S.O. Piani di Riqualificazione e Piani Attuativi, la quale ha istruito la presente deliberazione e provvederà all'adozione degli atti di gestione successivi;
- il Dirigente del Servizio Urbanistica ing. Dante Bertolini provvederà ad adottare gli atti di gestione attuativi conseguenti alla presente deliberazione, ivi compreso l'eventuale adozione del provvedimento finale;

17. di dare atto infine che i Dirigenti che hanno sottoscritto i pareri di regolarità tecnico-amministrativa e contabile hanno attestato che il presente provvedimento comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'Ente in quanto, mediante permuta, verranno acquisite a titolo gratuito le aree per dotazioni pubbliche di standard ed urbanizzazione primaria, di estensione maggiore rispetto a quelle che verranno cedute al soggetto attuatore ed in particolare per una superficie a favore dell'A.C. pari a mq 8.089,96 il cui valore patrimoniale è pari a € 120.449,40 in applicazione del prezzo a mq indicato dal Settore Patrimonio nella nota n. 86320 del 22/05/2013. L'acquisizione di dette aree determinerà, a seguito dell'avvenuta presa in carico da parte dell'A.C. o sua partecipata, costi di gestione e manutenzione annui, ad oggi stimabili in € 6.400,00 sulla base dei valori unitari indicati da Parma Infrastrutture con nota ns. prot. gen. n.109181 del 24/06/2013;

18. di autorizzare il Dirigente competente, che interverrà nella stipula della convenzione urbanistica, in forza dell'art. 87 dello Statuto, a precisare in quella sede, in base a documentazioni probanti, dati tecnici e catastali che dovessero non corrispondere a quanto indicato, autorizzando al contempo lo stesso Dirigente a sottoscriverla apportandovi le eventuali precisazioni o modifiche che si dovessero rendere necessarie in sede di stipula, purché da ciò non derivi alterazione dei contenuti sostanziali della medesima;

19. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.8.2000 al fine di avviare con sollecitudine la procedura volta alla conclusione dell'intervento di riqualificazione in oggetto, con ciò dando risposta alle esigenze dei cittadini e delle associazioni del Quartiere Montanara.

Allegato alla proposta di deliberazione del Consiglio comunale

P.D. n. 2018-PD-1942 del 08/06/2018

**PARERI EX ART. 49, 1° comma, T.U. n. 267 del 18/8/2000**

Sulla proposta n. 2018-PD-1942 del 08/06/2018 di deliberazione del Consiglio Comunale che reca ad oggetto:

Variante al POC connessa all'attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A - Alberi. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, approvazione variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 - Cinghio e relativo schema di convenzione - ex artt. 22,34 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.

Si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma, T.U. n. 267 del 18/8/2000.

F.to digitale dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Allegato alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

P.D. n. 2018-PD-1942 del 08/06/2018

**PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000**

Sulla proposta n. 2018-PD-1942 del 08/06/2018 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO di deliberazione del Consiglio Comunale che reca ad oggetto:

Variante al POC connessa all'attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A - Alberi. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, approvazione variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 - Cinghio e relativo schema di convenzione - ex artt. 22,34 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

F.to digitalmente dal Responsabile del Servizio Finanziario  
o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Al Presidente del Consiglio Comunale  
Alessandro Tassi Carboni

SEDE

Piazza della Repubblica  
43100 Parma

Oggetto: Emendamento alla proposta di deliberazione n. 1942 del 08/06/2018 avente ad oggetto “**Variante al POC connessa all'attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A - Alberi. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, approvazione variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 - Cinghio e relativo schema di convenzione - ex artt. 22, 34 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.**”

La sottoscritta Elisabetta Quaranta, in qualità di Consigliera Comunale

VISTA

la proposta di deliberazione di cui all'oggetto

SENTITA

l'indicazione fornita dal Segretario Generale

PRESENTANO

il seguente emendamento.

---

COMUNE DI PARMA A1		
PROTOCOLLO GENERALE		
tit. ....	Cl. ....	Scd. ....
Anno .....	Fasc. ....	Sfasc. ....
25 GIU 2018		
N. <u>35852</u> 		
UOR	RPA	CC

Emendamento alla proposta di deliberazione **PD n. 1942 del 08/06/2018** avente ad oggetto **“Variante al POC connessa all'attuazione della Scheda Norma A5 - Cinghio e del Sub Ambito 15CR1.A - Alberi. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, approvazione variante al PUA inerente la Scheda Norma A5 - Cinghio e relativo schema di convenzione - ex artt. 22, 34 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm.”**

**Premesso che:**

- il PUA relativo al comparto A5 Cinghio, approvato con atti CC. n. 181 del 13.11.2006 e CC. n. 6 del 27.01.2010, e convenzionato con atti notaio Beatrice Rizzolatti in data 21.06.2007 ed in data 12.04.2010, prevede tra gli oneri a carico del soggetto attuatore, il recupero del fabbricato ex rurale posto in prossimità degli orti sociali denominato ex Podere Cinghio fino alla concorrenza di un importo pari a Euro 1.300.000,00 (intervento per i quali è stata presentata idonea garanzia fidejussoria);
- al fine di un completo recupero del suddetto immobile, le risorse a carico del soggetto attuatore non erano sufficienti a coprire integralmente i costi complessivi dell'intervento, e risultava necessario, da parte dell'A.C., la definizione delle funzioni da insediarsi una volta recuperato;

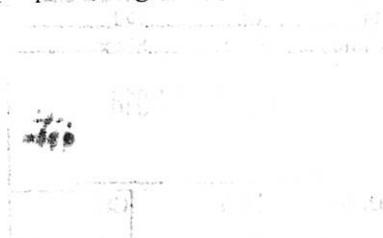
**Evidenziato che** il Comune di Parma, nell'ambito del Bando inerente il *“Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia”* finalizzato a finanziare la realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione delle aree urbane degradate di cui alla Legge 28 dicembre 2015 n. 208, ha inserito, tra gli altri, anche il progetto di **Restauro e riuso degli edifici ex rurali dell'Ex Podere Cinghio**, al fine di ottenere le risorse necessarie per coprire l'intero costo dell'intervento;

**Preso atto che** con Del. G.C. n. 305 del 5.8.2016 l'Amministrazione ha proceduto all'approvazione del progetto definitivo relativo al restauro e risanamento conservativo degli edifici rustici dell'Ex Podere Cinghio per un importo complessivo di opere pari a Euro 3.300.000,00 che in parte risultano finanziate dai privati (attuatori Scheda Norma A5);

**Preso atto altresì che** con Del. G.C. n. 317 del 25.8.2016 il Comune di Parma ha approvato il progetto per la partecipazione al bando ministeriale definito *“Progetto per la riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie della città di Parma”* che comprende anche il progetto denominato *“Rustici Podere Cinghio – restauro e riuso degli edifici ex rurali”*;

**Preso atto infine che** a seguito di D.P.C.M. 6 dicembre 2016 e successiva deliberazione CIPE n. 2 del 3/3/2017 il Comune di Parma è risultato assegnatario di un finanziamento complessivo di Euro 17.995.741,20 relativo agli interventi inclusi nel cosiddetto Bando Periferie tra i quali risulta pertanto compreso anche il finanziamento pubblico di 2.000.000,00 di euro inerente il recupero degli edifici rustici dell'ex Podere Cinghio;

**Specificato che** in data 10/01/2018 il Comune di Parma ha stipulato con la Presidenza del Consiglio dei Ministri apposita convenzione che disciplina i reciproci impegni, le modalità di erogazione dei finanziamenti e di attuazione, rendicontazione e monitoraggio dei progetti proposti, registrata dalla Corte dei Conti il 26/03/2018;



**Specificato altresì che** è in corso di approvazione da parte dell'A.C. la progettazione esecutiva degli interventi di recupero degli edifici rustici dell'ex Podere Cinghio che prevede la realizzazione delle opere in due stralci:

- il primo relativo alle opere strutturali (per un importo pari a Euro 1.300.000,00) a carico del soggetto attuatore;
- il secondo relativo alle opere di finitura e a quelle di sistemazione delle aree esterne (per un importo pari a Euro 2.000.000,00) oggetto della richiesta di finanziamento statale;

**Considerato che** nello schema di convenzione allegato alla proposta di deliberazione **PD n. 1942 del 08/06/2018** sono specificate tempistiche non aggiornate rispetto al cronoprogramma dei lavori allegato alla convenzione tra Comune di Parma e Presidenza Consiglio dei Ministri;

**Valutata** la necessità, al fine di rendere tra loro congruenti i tempi di attuazione disciplinati dal PUA con il cronoprogramma allegato alla convenzione tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri del 10/01/2018, assicurando al tempo stesso all'Amministrazione che il soggetto attuatore dia seguito agli interventi di propria competenza in tempi certi per non pregiudicare la fattibilità dell'intervento pubblico, prevedendo altresì in caso di inottemperanza, specifiche sanzioni a carico del soggetto attuatore;

## SI PROPONE

la modifica allo schema di convenzione urbanistica, **ALLEGATO B2** e **ALLEGATO C** della proposta deliberativa di cui in oggetto agli articoli 4 e 12 come di seguito esposto:

### 1) Art. 04 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

da:

(...)

Si dà atto, inoltre, che il recupero del fabbricato ex rurale denominato "Podere Cinghio" posto in prossimità degli orti sociali di cui al punto B-8 del presente articolo avverrà a carico del Concessionario Soggetto Attuatore, ed ai suoi aventi causa, fino alla concorrenza di un importo pari ad euro 1.300.000,00 (diconsi euro unmilionetrecentomilavirgolazerozero), secondo le tempistiche e modalità stabilite nell'elaborato 26v del presente PUA, così come prescritto all'art.4.2 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 approvato con atto di G.C. n. 308 del 05/08/2016. Le parti danno atto che il cronoprogramma risulta coerente con la programmazione dell'Ente (Documento Unico di Programmazione approvato con atto di C.C. n. 106 del 20/12/2016) che prevede la realizzazione degli interventi a partire dal 2018; sarà eventualmente possibile ridefinire tale programmazione attraverso ulteriori e specifici impegni tra le parti, anche in seguito ad eventuali modifiche al DUP comunale, senza che ciò costituisca variante al P.U.A. ed alla presente convenzione.

(...)

a:

(...)

Si dà atto, inoltre, che il recupero del fabbricato ex rurale denominato "Podere Cinghio" posto in prossimità degli orti sociali di cui al punto B-8 del presente articolo avverrà a carico del Concessionario Soggetto Attuatore, ed ai suoi aventi causa, fino alla concorrenza di un importo pari ad euro 1.300.000,00 (diconsi euro unmilionetrecentomilavirgolazerozero), secondo tempistiche *coerenti con la convenzione stipulata tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 10/01/2018 in merito all'attuazione del "Piano Periferie"*; *in particolare si specifica che i lavori dovranno iniziare entro il 01/01/2019 e terminare entro e non oltre il 31/07/2019.* Le parti danno atto che il cronoprogramma, *allegato 26V del PUA, viene superato da quanto stabilito nella presente convenzione; sarà eventualmente possibile ridefinire la programmazione degli interventi conseguente ad una eventuale ridefinizione del cronoprogramma allegato alla convenzione tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri,* attraverso ulteriori e specifici impegni tra le parti senza che ciò costituisca variante al P.U.A. ed alla presente convenzione. *In caso di inottemperanza alle succitate previsioni attuative, l'Amministrazione Comunale darà corso all'escussione della polizza di cui al successivo articolo 14.*

(...)

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

da:

Le parti, vista la modifica sostanziale sia della destinazione delle aree ubicate nella parte Nord del comparto (da aree per verde privato a aree per verde pubblico) sia della potenzialità edificabile a seguito del trasferimento di 1.315 mq. di SLU, condividono la necessità di rideterminare i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue, in coerenza con quanto individuato nell'elaborato 25v – Stralci Operativi opere di urbanizzazione:

a) (...)

b) il recupero del fabbricato esistente, individuato al CT del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Fg. 1, mapp. 39 e 154, dovrà essere attuato secondo il cronoprogramma degli interventi specificato nell'elaborato 26v Rustico "Podere Cinghio" cronoprogramma dei lavori;

c) (...)

a:

Le parti, vista la modifica sostanziale sia della destinazione delle aree ubicate nella parte Nord del comparto (da aree per verde privato a aree per verde pubblico) sia della potenzialità edificabile a seguito del trasferimento di 1.315 mq. di SLU, condividono la necessità di rideterminare i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue, in coerenza con quanto individuato nell'elaborato 25v – Stralci Operativi opere di urbanizzazione:

a) (...)

b) il recupero del fabbricato esistente, individuato al CT del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Fg. 1, mapp. 39 e 154, dovrà essere attuato secondo *le tempistiche previste al precedente art. 4;*

c) (...)

EUJABEUA QUARANTA

Flippelle Quaranta

25/06/2018 h. 17.45

Visto, si esprime parere favorevole  
25/06/18 *John Bardin*

*12/06/2018*

**ALLEGATO B2**

**COMUNE DI PARMA**  
**SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**  
**SERVIZIO URBANISTICA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**"SCHEDA NORMA A5 CINGHIO" (denominato "IRENE" già "ILARIA")**

"Area di trasformazione"

sita in Quartiere Cinghio Sud in Parma

**SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

**(sostitutivo e modificativo degli atti sottoscritti il 21.6.2007 ed il 12.04.2010)**

regolante i rapporti tra il Comune di Parma ed il Soggetto Attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della Legge Regionale 27 Marzo 2000 n. 20 e ss.mm.

**REPUBBLICA ITALIANA**

Oggi, \_\_\_\_\_, in Parma, presso \_\_\_\_\_ avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,-----

sono presenti i signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di rappresentante legale - Consigliere Delegato - della società a responsabilità limitata "**Enterprise Costruzioni srl**", con sede in Parma (PR) Via Luciani n. 1/A, capitale sociale euro 4.000.000,00 i.v., Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma: 02085160345, numero R.E.A. di Parma PR-209622; in forza ed in esecuzione di verbale del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ che in copia conforme quivi si allega sotto "\_\_\_\_"; oltre denominata "Concessionario Soggetto-Attuatore";

e

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per l'Ufficio presso il Comune di Parma il quale interviene al presente atto in nome e per conto del **COMUNE DI PARMA**, con sede in Parma (PR), Strada della Repubblica n. 1, Partita IVA - Codice Fiscale 00162210348, nella sua qualità di Direttore del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Parma, in conformità agli artt. 107 e 109 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 87 dello Statuto del Comune di Parma, come da decreto del Sindaco di Parma in \_\_\_\_\_, qui agente in appoggio ed esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_, avente ad oggetto: \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;-----

(che di seguito sarà definito anche "Comune" o "Amministrazione Comunale")-----

Comparenti dell'identità personale dei quali io notaio sono certo, i quali

#### **PREMESSO**

- che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n. 125 del 09/04/2002 (di seguito, per brevità, anche "POC '02"), come confermata dal POC '08 vigente, ad Area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo A, in particolare: Scheda Norma A5 - CINGHIO, disciplinata dagli artt. 51, 52, e 53 e dalle disposizioni edilizie delle NTA del RUE vigente all'approvazione del PUA (di seguito, per brevità, anche "RUE '02"), da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- che detta area risultava compresa nel POC/PPA 2002-2006 approvato con Del. C.C. n. 125 del 09/04/2002, la cui validità è stata prorogata con atto di G.C. n. 646/34 del 27/04/2007, nonché confermata dal POC '08 approvato con Del. C.C. n. 57 del 28/05/2009;
- che in data 13 novembre 2006 con deliberazione di C.C. n. 181 è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) denominato "Scheda Norma A/5 Cinghio", successivamente modificato con variante approvata con atto di C.C. n. 6 del 27/01/2010;
- che in data 21 Giugno 2007, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra "COMUNE DI PARMA" ed "ENTERPRISE COSTRUZIONI S.P.A." nella sua qualità di proprietaria dell'area e

Concessionario Soggetto Attuatore con atto Notaio Beatrice Rizzolatti n. 23257/2146, registrato a Parma il 26 Giugno 2007 n. 8732-serie 1T, trascritto a Parma il 26 Giugno 2007 n. 9662, successivamente modificata con mio atto del 12/04/2010 (rep. n. 25187/3307);

- che in forza di atto Notaio Beatrice Rizzolatti di acquisto del 21 Giugno 2007 n. 23259/2148, registrato a Parma il 2 Luglio 2007 n. 9223 Serie1T, trascritto a Parma il 3 Luglio 2007 nn. 10028-10029 e a seguito della avvenuta cessione delle aree di urbanizzazione al "COMUNE DI PARMA", con atti medesimo notaio in data 21 Giugno 2007 n. 23258/2147, registrato a Parma il 27 Giugno 2007 n. 8838-serie 1T, trascritto a Parma il 28 Giugno 2007 n. 9776 ed in data 26 Marzo 2008 n. 23854/2501, registrato a Parma il 3 Aprile 2008 n. 6409-serie1T, trascritto a Parma il 4 Aprile 2008 nn. 5488-5489;

- che parte degli interventi (sia pubblici che privati) previsti dal PUA approvato e tuttora in corso di validità, sono stati realizzati (opere di viabilità, parcheggi e opere a verde nella porzione posta a Sud e ad Est del comparto), mentre restano da realizzare gli interventi ubicati nella porzione Nord e in quella Ovest dell'area;

- che la già citata società "ENTERPRISE COSTRUZIONI S.P.A." ora "ENTERPRISE COSTRUZIONI s.r.l.", in forza di atto Notaio Beatrice Rizzolatti di trasformazione da S.P.A. in s.r.l. "Verbale di Assemblea Straordinaria" del 20 Giugno 2016 Rep. n. 28738 Racc. n. 5675, registrato a Parma il 30 Giugno 2016 n. 9487-serie 1T, trascritto a Parma il 04 Luglio 2016 Gen. 12888 e Part 9513, è all'attualità proprietaria, ovvero possiede titolo ad intervenire ai sensi dell'art. 16 della presente Convenzione Urbanistica, dei seguenti mappali così individuati al Catasto Terreni di PARMA, Sezione di Vigatto, Foglio 1: 603 611 612 620 621 622 623 624 625 626 627 629 640 641 642 643 644 646 647 648 649 650 651 652 682 683 684 685 686 687 688 689 690 697 750 751 752 753 754 755 758 759 787 788;-----

- che il "COMUNE di PARMA" è all'attualità proprietario dei seguenti mappali individuati nel Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di

Vigatto, Foglio 1, mappali: 39; 45; 154; 213; 606; 609; 613; 614; 619; 628; 630; 631; 632; 635; 636; 638 e 639;-----

- che il "DEMANIO PUBBLICO" è all'attualità proprietario dei seguenti mappali individuati nel Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Foglio 1, mappali: 24 e 25;-----

- che il Soggetto Attuatore è stato legittimato, ai sensi dell'art. 53.2 delle NTA del RUE '02, a realizzare direttamente, in luogo della cessione al Comune, il 50% della Sf (e la relativa capacità edificatoria) della quota del 30% di Edilizia Residenziale Sociale, finalizzato ad interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;-----

- che i Concessionari hanno predisposto e presentato al Comune, in data 31 maggio 2013 (prot. gen. 94709 del 04/06/2013), il progetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo alla Scheda Norma A5 - Cinghio, al fine di ridefinire alcuni contenuti del progetto urbanistico in corso di attuazione;-----

- che tra dicembre 2013 e aprile 2014, l'Amministrazione Comunale di Parma, ha attivato la realizzazione di un progetto partecipato per la gestione e valorizzazione delle aree verdi del Quartiere Montanara, denominato "I luoghi Verdi del Montanara" che ha evidenziato la proposta di un diverso assetto delle aree verdi interne alla Scheda Norma "A5 - Cinghio" al fine di consentire un ampliamento a sud degli attuali campi da rugby in aree di proprietà del soggetto attuatore della Scheda Norma A5 destinate dal PUA vigente a verde privato non edificabile;-----

- che la Società Enterprise Costruzioni ha manifestato la propria disponibilità ad una parziale riorganizzazione delle aree verdi pubbliche e private previste dal PUA relativo alla Scheda Norma A5 avanzando contestuale richiesta all'Amministrazione (nota prot. gen. n. 25351 del 12.02.2015) di poter trasferire una quota della SLU residenziale del proprio comparto di Alberi denominato Sub Ambito 15 CR1 nel comparto residenziale A5 Cinghio;

## **RICHIAMATO**

- l'Accordo tra Comune di Parma e soggetto attuatore, approvato con Del. G.C. n. 304 del 05.08.2016 e sottoscritto in data \_\_\_\_\_ di cui al n. \_\_\_\_\_ delle scritture private del Comune di Parma, con il quale sono stati determinati alcuni contenuti della variante al PUA relativa alla Scheda Norma A5-Cinghio;-----

### **PRESO ATTO**

- che i Concessionari, alla luce dell'atto assentivo della Giunta Comunale del 05.08.2016 n. 304, hanno integrato il progetto di Variante al PUA precedentemente presentato, al fine di:-----

1) garantire il raggiungimento degli obiettivi espressi dall'Amministrazione con la DD n. 2014-2614 del 16.12.2014 di approvazione delle risultanze del processo partecipativo denominato "I luoghi verdi del Montanara" mediante una parziale riorganizzazione delle aree verdi pubbliche e private previste dal PUA relativo alla Scheda Norma A5, tale da consentire l'eventuale ampliamento degli spazi attrezzati per il rugby ovvero l'insediamento di ulteriori funzioni pubbliche richieste dal Quartiere;-----

2) trasferire una quota della SLU residenziale attribuita al Sub Ambito 15 CR1 - Alberi nella Scheda Norma A5 - Cinghio, assicurando comunque la cessione integrale delle aree per standard pubblici sia nel Sub Ambito di Alberi sia nel Comparto Cinghio;-----

3) ridefinire la conformazione di un lotto privato (D1);-----

4) recepire lo stato di fatto derivante da permessi di costruire già rilasciati conformemente a quanto previsto dalle norme di PUA;-----

- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della LR 20/2000 e ss.mm.e.ii., l'attuazione dell'intervento e delle relative varianti, è subordinato alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e i Concessionari/Soggetti attuatori;-----

- che la variante comporta la modifica della quasi totalità degli elaborati progettuali, nonché l'aggiornamento della Convenzione Urbanistica rogata in data 21/06/2007 (rep. n. 23257/2146), così come modificata con Atto del 12/04/2010 (rep. n. 25187/3307);-----

- che il presente atto si configura pertanto come modifica a dette Convenzioni, in attuazione delle previsioni del progetto di variante al PUA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....;-----
- che la presente convenzione viene riportata nella versione di testo coordinato ed integrato;-----

**SPECIFICATO**

- che la presente convenzione costituisce altresì specificazione ed integrazione di alcuni contenuti dell'Accordo sottoscritto il \_\_\_\_\_, in particolare modo di quanto correlato agli approfondimenti connessi allo sviluppo del progetto urbanistico, la cui efficacia risultava – ai sensi dell'art. 8 dell'Accordo medesimo – esplicitamente subordinata alla condizione sospensiva della conferma dei suoi contenuti nel piano approvato.-----

**VISTI**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;-----
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;-----
- i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;-----
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;-----
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;-----
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;-----
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 25 novembre 2002, n.31 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;-----
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;-----
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;-----
- il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6-----

- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;-----
- la legge 30 luglio 2013, n. 15;-----
- lo Statuto del Comune di Parma;-----
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 140/77 del 30 maggio 2000, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 ed adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 4 marzo 1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28 gennaio 1977 n. 10;-----
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1597 del 6 dicembre 2001 avente ad oggetto "Adeguamento alla nuova moneta unica europea per i valori delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione;-----
- la Del. Comm. Str. n. 354 del 19/04/2012 avente ad oggetto "Adeguamento degli Schemi di Convenzione regolanti l'attuazione dei PUA in ottemperanza alle modifiche inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, introdotte dal Decreto Legge 06/12/2011, n. 201 - "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e consolidamento dei conti pubblici", convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011, n. 214", recante disposizioni anche in ordine all'applicazione dei principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20/05/2011, rinnovato ed integrato in data 11 luglio 2016;-----
- le deliberazioni di G.C. n. 1687/71 del 03/12/2008, n. 690 del 28/5/2009 e n. 1416 del 3/11/2009 aventi ad oggetto "la definizione dei valori del credito edilizio dei sub ambiti del 1° e del 2° POC e del contributo perequativo alla città pubblica del Rue";-----
- gli elaborati esplicativi del progetto di variante al PUA, contrassegnati in grassetto nel successivo elenco degli elaborati costitutivi del progetto di PUA, specificando che per tutto quanto non modificato o integrato con la presente

variante si devono ritenere pienamente validi, efficaci e integralmente richiamati gli elaborati precedentemente approvati:-----

**Elenco elaborati**-----

A. Relazione tecnica-----

**Av. Relazione tecnica**-----

**Bv. Scheda dati**-----

**Cv. Schema di convenzione**-----

D. Stralcio POC relative norme RUE, estratto Schema Norma-"A5 Cinghio"--

**Ev. Documentazione catastale ed atto di proprietà**-----

F. Documentazione fotografica-----

G. Previsione di spesa-----

**Hv. Norme urbanistiche ed edilizie**-----

I. Relazione geologica-----

L. Relazione idraulica-----

**Lv. Relazione idraulica**-----

M. Valutazione di clima acustico-----

**Mv. Valutazione di clima acustico**-----

N. Valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico-----

**Nv. Valutazione impatto da elettrodotti**-----

P.a Richiesta di variante al POC-----

P.b Stralcio di POC vigente-----

P.c Stralcio di POC variato-----

**Q. VAL.S.A.T.: Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica**

**1v) Rilievo Topografico. Sovrapposizione Cartografia-Catasto-Rilievo scala 1:1000;**-----

2) Rilievo - Topografia planoaltimetrica del comparto scala 1:100;-----

3) Rilievo - Sezioni longitudinali del comparto scala 1:1000;-----

4) Rilievo - Sezioni trasversali del comparto scala 1:1000;-----

5) Rilievo aerofotogrammetrico scala 1:1000.-----

**6v) Planimetria di progetto con inquadramento territoriale scala 1:1000**-----

- 7v) Planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree scala 1:1000**-----
- 8v) Planimetria di progetto con numerazione dei lotti scala 1:500**;---
- 8bis.v) Valutazione impatto da elettrodotti ai sensi della Delibera Giunta Regionale n. 1138 del 25 agosto 2008 scala 1:500**;
- 9v) Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e isole ecologiche scala 1:500**;
- 10v) Planimetria con individuazione dei parcheggi privati scala 1:500**;
- 11v) Planimetria con individuazione delle aree di cessione scala 1:500**;
- 11bis.v) Planimetria con individuazione delle nuove aree di cessione ed acquisizione da Comune di Parma scala 1:500**;
- 12v) Sezioni e profili longitudinali scala 1:500**;
- 13v) Sezioni e profili trasversali scala 1:500**;
- 14v) Abaco Tipologie edilizie Edifici lotto D1 scala 1:500 e 1:200**;
- 14bisv) Lotto D1\_Scheda Norma A5 Planimetria Generale e sezioni tipo scala 1:500 e 1:200**;
- 15a) Schemi tipologici e tipi edilizi (A) scala 1:200;
- 15b) Schemi tipologici e tipi edilizi (B) scala 1:200;
- 16) Schemi tipologici e tipi edilizi (C) scala 1:200;
- 16bisv) Abaco Tipologie edilizie Edifici lotto D11 scala 1:500 e 1:200**;
- 17) Prospettiva generale;
- 18) Immagini tridimensionali;
- 19Av) Schema impianti tecnici: acqua**;
- 19Bv) Schema impianti tecnici: gas**;
- 20v) Schema impianti tecnici: fognature acque bianche e nere scala 1:500**;
- 21v) Schema impianti tecnici: rete elettrica scala 1:500**;
- 22v) Schema impianti tecnici: rete telefonica scala 1:500**;
- 23) Schema impianti tecnici: rete illuminazione pubblica;
- 24v) Vincoli insistenti sull'area scala 1:1000**;

**25v) Stralci Operativi "Opere di Urbanizzazione" scala 1:1000;-----**

**26v) Rustico "Podere Cinghio" – cronoprogramma dei lavori.-----**

-----Tutto ciò premesso-----

il Soggetto Concessionario Attuatore (prestando il proprietario ogni consenso occorrer possa) si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.-----

**Art. 01 - Oggetto dell'intervento-----**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato Scheda Norma A5 - Cinghio da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 124.782,62 e destinata dal POC '02 del Comune ad "Aree di trasformazione" disciplinata dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni degli artt. 51, 52, e 53 delle NTA del RUE '02, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:-----

- a) m.q. 15.040,03 per urbanizzazioni generali e viabilità (F);-----
- b) m.q. 4.794,37 per parcheggi pubblici (standard parte di E);-----
- c) m.q. 16.912,89 per verde pubblico (parte di E);-----
- d) m.q. 32.204,78 =(trentaduemiladuecentoquattrovirgolasettantotto)= per ulteriore dotazione di aree pubbliche (G);-----
- e) m.q. 24.115,42 per ulteriori aree funzionali pubbliche (I/2 pubblico);-----
- f) m.q. 1.813,32 verde privato aggregabile alla Sf (I/2 privato);-----
- g) m.q. 31.887,20 Sf di progetto, di cui:-----
  - g1) m.q. 21.668,98 relativi ai Lotti D1-D2-D2b(parte)-D3-D6-D9-D10 di interventi privati;-----
  - g2) m.q. 4.140,89 =(quattromilacentoquarantavirgolaottantanove)= relativi ai Lotti D4-D7 ceduti al Comune per la realizzazione di ERP;-----

g3) mq. 4.091,94 =(quattromilanovantunovirgolanovantaquattro)= relativi ai Lotti D5-D8 per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune di Parma di competenza del Soggetto Attuatore;-----

g4) m.q. 1.985,39 relativi ai Lotti D2b(parte)-D11 di interventi privati posti nel mappale 213 ed esclusi dalla superficie complessiva di comparto.-----

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera 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 di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 8 giugno 1990 n. 122, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni, dall'allegato 1 Usi del suolo e standard del R.U.E. '02.-----

Il progetto del piano particolareggiato prevede la realizzazione di complessivi mq 21.677,00 di Slu di cui:-----

m.q. 20.971,65 di Slu con destinazione d'uso residenziale;-----

m.q. 705,35 di Slu con destinazione d'uso commerciale/uffici.-----

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 700 computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq di Slu; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in 25.-----

La Slu sopra riportata afferisce:-----

- per m.q. 15.568,00 alle potenzialità attuative del Concessionario Soggetto Attuatore;-----

- per m.q. 6.109 =(seimilacentonove)= alla quota di ERP (ex art. 53.2 del R.U.E. '02) di cui m.q. 3.045,92 sono stati realizzati direttamente dal Concessionario Soggetto Attuatore mentre mq 3.063,08 sono entrati nella disponibilità del Comune di Parma.-----

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto.-----

## **Art. 02 - Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del P.U.A.-----**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge 443/2001 si dà atto che il P.U.A. oggetto della presente convenzione, a seguito delle modifiche

apportate con la variante al P.U.A. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 27 gennaio 2010, NON consente il ricorso alla "segnalazione certificata di inizio attività" per la realizzazione delle opere edilizie, ma tali opere si attueranno solo attraverso "Permesso di Costruire".-

**Art. 03 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata (art. 53.2 e 53.4 RUE '02)**

In osservanza ai disposti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge regionale 20/24 marzo 2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Parma:-----

a) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di m.q. 93.067,49 (E+F+G+I/2 pubblici), così come riportato nella tav. n. 11;-----

b) le aree per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata (artt. 53.2 e 53.4 R.U.E. '02) risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico attuativo nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera g2) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di m.q. 4.140,89 di Sf ERP, così come riportato nella tav. 08.-----

Le aree di cui al punto a) risultano:-----

- in parte già cedute con atto del notaio Rizzolatti del 21/06/2007 (Rep. n. 23258/2147) e del 26/03/2008 (rep. n. 23854/2501), per una superficie complessiva pari a 84.770 mq, in ottemperanza alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 21/06/2007 (rep. n. 23257/2146) che sanciva la cessione di un minimo di 82.592,27 mq di aree per opere di urbanizzazione;

- in parte da cedere, anche attraverso atto di redistribuzione e permuta, in attuazione della variante approvata con atti di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per una superficie progettuale complessiva minima di mq 10.287,79; l'atto di redistribuzione e permuta di tali aree dovrà essere

stipulato contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento di tutte le aree.-----

A tal riguardo si specifica che il progetto di variante al PUA prevede una permuta (con oneri, anche fiscali, a carico sull'attuatore) tra aree private ed aree pubbliche (già cedute con gli atti sopraccitati), così come deducibile dalla Tav. 11bisV, e pertanto, contestualmente alla stipula del presente atto e previo picchettamento delle aree oggetto di permuta:-----

- saranno trasferite gratuitamente al Comune 10.287,79 mq di superfici private;-----

- il Comune retrocederà al Concessionario Soggetto Attuatore mq. 2.257,83 di superfici attualmente pubbliche e destinate dalla presente variante ad area privata. Tale superficie, per 1.985,39 mq è relativa al mappale 213, interno al comparto ma escluso dal conteggio della superficie complessiva di comparto.-----

Il concessionario-attuatore si è obbligato altresì a cedere al Comune di Parma, che si è impegnato a ricevere entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta da parte del Comune di Parma stesso le aree di cui al punto b), in osservanza al disposto dell'art. 53.2 del R.U.E. '02.-----

Il Comune di Parma ha acquisito con atto a ministero del notaio Beatrice Rizzolatti del 26/03/2008 (rep. n. 23854/2501) le aree di cui al punto b) del presente articolo al proprio patrimonio disponibile per l'utilizzo diretto da parte del Comune stesso ovvero per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata.-----

Le aree di cui al punto a) in parte sono già state acquisite ed in parte verranno acquisite dal Comune di Parma al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, le summenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.-----

In ogni caso qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il concessionario si impegna a garantirne, a propria cura e 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.---

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al P.U.A., potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:-----

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune di Parma dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune di Parma trasferirà in permuta ai soggetti attuatori;-----
2. nessun conguaglio sarà dovuto;-----
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sui soggetti attuatori.-----

**Art. 04 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione-----**

Il concessionario-attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:-----

A – primaria:-----

1. strade classificate E ed F (usi reb) , strade pedonali, strade ciclabili; -----
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico (usi red1) al diretto servizio dell'insediamento;-----
3. reti tecnologiche di impianti:-----
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;-----
  - b) dell'energia elettrica;-----
  - c) del  
gas;-----
  - d) di teleriscaldamento (nella fattispecie non previsto);-----
  - e) di telefonia e di trasmissione dati;-----
  - f) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;--
4. impianti di pubblica illuminazione;-----

5. impianti antincendio eventuali (usi Rea1);-----
6. sistemazioni a verde ricreativo (uso Unc4);-----
7. barriera acustica in fregio alla Tangenziale Sud.-----

B – secondaria:-----

8. spazi pubblici attrezzati, verde pubblico attrezzato, impianti per il gioco e lo sport al servizio del quartiere (usi Uif, Una, Unc3);-----
9. recupero di fabbricato ex rurale da adibire ad attrezzature di interesse comune.-----

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere redatto in conformità:-----

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune di Parma e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;-----
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;-----
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.-----

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitolati 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: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi Enti per approvazione.-----

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità ai permessi di costruire rilasciati. Trattandosi di opere pubbliche realizzate su aree di proprietà comunale non sono consentite varianti in corso d'opera da realizzarsi mediante il ricorso alla segnalazione di inizio attività (S.C.I.A).

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (IRETI, ENEL, TELECOM, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.-----

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente P.U.A.-----

~~Si dà atto, inoltre, che il recupero del fabbricato denominato "Podere Cinghio" posto in prossimità degli orti sociali di cui al p. B-8 del presente articolo avverrà a carico del Concessionario Soggetto Attuatore e dai suoi aventi causa, fino alla concorrenza di un importo pari ad euro 1.300.000,00 (diconsi euro unmilionetrecentomilavirgolazerozero) secondo le tempistiche e modalità stabilite nell'elaborato 26v del presente PUA, così come prescritto all'art.4.2 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 approvato con atto di G.C. n. 308 del 05/08/2016.~~

~~Le parti danno atto che il cronoprogramma risulta coerente con la programmazione dell'Ente (Documento Unico di Programmazione approvato con atto di C.C. n. 106 del 20/12/2016) che prevede la realizzazione degli interventi a partire dal 2018; sarà eventualmente possibile ridefinire tale programmazione attraverso ulteriori e specifici impegni tra le parti, anche in seguito ad eventuali modifiche al DUP comunale, senza che ciò costituisca variante al P.U.A. ed alla presente convenzione~~

*Si dà atto, inoltre, che il recupero del fabbricato ex rurale denominato "Podere Cinghio" posto in prossimità degli orti sociali di cui al punto B-8 del presente articolo avverrà a carico del Concessionario Soggetto Attuatore, ed ai suoi aventi causa, fino alla concorrenza di un importo pari ad euro 1.300.000,00 (diconsi eurounmilionetrecentomilavirgolazerozero), secondo tempistiche coerenti con la convenzione stipulata tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 10/01/2018 in merito all'attuazione del "Piano Periferie"; in particolare si specifica che i lavori dovranno iniziare entro il 01/01/2019 e terminare entro e non oltre il 31/07/2019. Le parti danno atto che il cronoprogramma, allegato 26V del PUA, viene superato da quanto stabilito nella presente Convenzione; sarà eventualmente possibile ridefinire la programmazione degli interventi conseguente ad un'eventuale ridefinizione del cronoprogramma allegato alla*

*Convenzione tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri, attraverso ulteriori e specifici impegni tra le parti senza che ciò costituisca variante al P.U.A. ed alla presente Convenzione. In caso di inottemperanza alle succitate previsioni attuative, l'Amministrazione Comunale darà corso all'escussione della polizza di cui al successivo articolo 14. (**così come emendato in aula**)*

-----  
Il progetto di variante al PUA prevede la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione in due (n. 2) autonomi stralci attuativi, individuati nell'elaborato "Tavola 25v - Stralci Operativi Opere di Urbanizzazione". Tali stralci sono tra loro accorpabili, ma in nessun modo ulteriormente frazionabili.-----

Il progetto relativo a ciascuno stralcio operativo, dovrà essere redatto in coerenza alle indicazioni progettuali contenute nella variante al PUA oggetto della presente convenzione ed in conformità, per quanto non in contrasto con i contenuti della presente variante, al progetto generale del Permesso di Costruire n. 2278/2007 del 27 MAR 2008 (e successive varianti), che costituiscono l'indicazione programmatica per la realizzazione degli stralci attuativi, al fine di garantire un'unitarietà progettuale complessiva da cui sono state accertate le caratteristiche dell'intera rete di comparto e l'efficienza funzionale dei singoli stralci e dei lotti a cui sono funzionali.-----

**Art. 04 bis - Opere di urbanizzazione fuori comparto**-----

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al di fuori del comparto delimitato alle tav. 28/34 del POC ed ; in particolare di:-----

- 1) collegamento Lotti D9 e D10 a via Brunelleschi;-----
- 2) collegamento OVEST a via Vetrani dello Sport.-----

Le opere sopra descritte verranno realizzate da parte del Concessionario Soggetto Attuatore su aree di proprietà comunale.-----

Qualora si rendessero necessari eventuali espropri, ora non riconosciuti, gli eventuali oneri saranno posti a carico del concessionario-attuatore stesso.---

Il costo di massima per la realizzazione delle opere, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma, è stimato in euro 34.119,80 =(trentaquattromilacentodiciannovevirgolaottanta)= IVA e spese tecniche escluse; in relazione alle suddette opere il concessionario-attuatore assume l'impegno:-----

a) di provvedere alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune al fine della loro attuazione; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione;-----

b) alla realizzazione delle opere ed alla eventuale cessione gratuita delle aree interessate.-----

All'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia degli impegni di cui ai precedenti punti a) e b) il concessionario-attuatore documenta l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fidejussione il cui importo complessivo è individuato al seguente art. 14. A tal proposito le parti si danno reciprocamente atto che tali garanzie sono state presentate all'atto della stipula della convenzione originaria sottoscritta il 21 Giugno 2007, (Notaio Beatrice Rizzolatti n. 23257/2146) richiamata in premessa.

**Art. 04 ter – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00-----**

Il soggetto attuatore si impegna a liquidare il contributo per la città pubblica pari a complessivi euro 165.690,00 così come quantificato all'art. 4.3 dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 approvato con atto di G.C. n. 304 del 05/08/2016 e sottoscritto il \_\_\_\_\_; si specifica che tale somma è imputata all'attuazione della variante relativa alla Scheda Norma A5 in quanto connessa alla quota di Slu oggetto di trasferimento dal Sub Ambito 15CR1 al Comparto A5.-----

Il contributo suddetto, così come specificato all'art. 9.2 lett.b dell'accordo prima richiamato, dedotto del maggiore importo già versato al momento

della sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 11.11.2010 e considerato quanto dovuto in ragione della rimodulazione della SLU operata con il successivo accordo modificativo, è pari ad Euro 124.267,50.-----

Il soggetto attuatore si impegna a documentare, all'atto di stipula della presente convenzione, l'avvenuto versamento di tale importo dovuto per il trasferimento volumetrico dal sub ambito 15CR1 alla scheda norma A5.-----

**Art. 05 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione-----**

Ai sensi di quanto disciplinato al precedente articolo 4, le opere di urbanizzazione previste dal progetto urbanistico oggetto della presente convenzione, possono essere realizzate e collaudate in due autonomi stralci operativi, secondo quanto indicato nell'elaborato Tav 25v "Stralci Operativi opere di urbanizzazione", ferma restando la possibilità di collaudare le opere inserite nel primo stralcio funzionale anche prima che sia realizzato il ponticello ciclo-pedonale sul Torrente Cinghio. Tale opera dovrà comunque essere collaudata nei termini di cui al successivo art. 12 lettera a).-----

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:-----

- sorveglianza in corso d'opera;-----
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.-----

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.-----

Il certificato di collaudo definitivo di ogni stralcio attuativo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma del concessionario-attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui al punto A - dell'art. 4 e 4 bis relative a ciascuno stralcio attuativo.-----

Le opere contemplate al precedente art. 4 punto A) e 4 bis afferenti a ciascuno stralcio attuativo dovranno essere dichiarate collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 14.-----

Il rilascio del certificato di collaudabilità e funzionalità relativo ad ogni stralcio operativo costituisce vincolo al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli interventi edilizi in esso compresi.-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune di Parma, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.-----

Le opere di urbanizzazione di ciascuno dei due stralci attuativi saranno assunte in carico dal Comune all'emissione del rispettivo certificato di collaudo definitivo ovvero trasferiti 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.-----

Sono a carico del concessionario-attuatore gli oneri relativi:-----

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, 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;-----
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;-----
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.-----

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in euro 15.000,00 (euro quindicimila).-----

Si stabilisce infine che, stante la possibilità di collaudare le opere per stralci e considerato che la viabilità pubblica compresa nel primo stralcio di

attuazione delle opere di urbanizzazione costituisce viabilità di accesso funzionale alla realizzazione delle opere pubbliche del secondo stralcio, siano posti in carico al soggetto attuatore il ripristino degli eventuali danni, deterioramenti e manomissioni delle opere pubbliche facenti parte del primo stralcio, ancorché già acquisite dall'A.C.

Il Concessionario Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Parma la somma relativa ai costi di collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e 4 bis, entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione e comunque non oltre la data di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. A tal proposito le parti si danno reciprocamente atto che tali somme sono state corrisposte nei termini suddetti.-----

Il Concessionario si impegna, altresì a corrispondere gli eventuali maggiori costi rispetto a quelli presuntivamente sopra individuati che si dovessero verificare.-----

**Art. 06 - Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi**-----

Il rilascio dei "permessi di costruire" relativi alle opere di urbanizzazione è subordinato:-----

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3;-----
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14.-----

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento, conforme al predetto progetto, delle aree per le opere pubbliche così come precisato al precedente art. 3.-----

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 8, 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 R.U.E. '02, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli edifici su singoli lotti, a

condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, comma A, punti 1), 2), 3), 4), 5), 7) e gli eventuali allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento (non previsto). La funzionalità e la collaudabilità delle opere (anche per stralci attuativi, dunque parziale rispetto alla interezza delle opere di urbanizzazione primaria) potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e la dichiarazione di collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:-----

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio operativo che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;-----
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;-----
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.-----

All'atto dell'emissione del Certificato di Collaudo Definitivo di ciascuno stralcio funzionale, le relative aree di urbanizzazione verranno assunte in carico dall'Amministrazione che si assumerà pertanto tutti gli oneri connessi alla nettezza urbana, allo sgombero neve, all'ordine pubblico e alla sicurezza stradale. L'A.C. si riserva la possibilità di procedere nei 24 mesi successivi all'avvenuto completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto alla verifica di piena e corretta funzionalità delle medesime. Restano in capo al soggetto attuatore gli eventuali interventi di ripristino dovuti a danni causati da mezzi di cantiere, rilevati durante tale periodo.

**Art. 07 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione-----**

Il Concessionario Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Parma, in sede di rilascio dei "Permessi di Costruire" per gli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della Legge 28 gennaio 1977 n.10, se ed in quanto dovuto; in particolare,

per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa Legge 28 gennaio 1977 n.10, il Concessionario Soggetto Attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Parma, nel seguente modo:-----

1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5) e 6) della lettera A) del precedente art. 4 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei "Permesso di Costruire", nulla sarà dovuto dal Concessionario Soggetto Attuatore al Comune di Parma e viceversa, fermo restando, in tal caso l'obbligo del Concessionario Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;-----

2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Parma la differenza;-----

3) la realizzazione del verde attrezzato e la ristrutturazione del fabbricato rustico "Podere Cinghio" da utilizzare a scopi di interesse comune di cui ai punti 8 e 9 della lettera B) del precedente art. 4 comporterà, a favore del Concessionario Soggetto Attuatore, gli effetti di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, con riferimento alla quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria (attualmente 25% e 7%) relativa al "verde attrezzato" ed ai "centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie" (per un valore complessivo di scomputo pari al 32% degli oneri di U2);

4) sarà comunque dovuto al Comune di Parma il residuo 68% relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria.-----

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma.----

#### **Art. 08 - Modalità attuative e varianti**-----

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti d'intervento; le eventuali

modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.-----

Non costituiscono comunque variante al piano urbanistico le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze, fermo restando quanto stabilito all'art. 5.2 delle norme tecniche di attuazione del piano.-----

**Art. 09 - Opere di arredo urbano-----**

Gli elementi di arredo urbano, sia per quanto riguarda la tipologia, che la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, armonizzandosi con gli ambiti urbani limitrofi.-----

**Art. 10 - Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato e/o agevolato e convenzionato (artt. 53.2 e 53.4 delle NTA del RUE '02) attivabile direttamente dal Comune di Parma-----**

In osservanza al disposto dell'art. 53 del RUE '02, il Concessionario Soggetto Attuatore si è obbligato a cedere al Comune di Parma, che si impegna a ricevere entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso, la superficie fondiaria pubblica, pari a m.q. 4.140,89 (quattromilacento quarantavirgolaottantanove) (Sf ERP) per la realizzazione di una Slu pari a m.q. 3.063,08 (lotti D4 e D7).-----

Tale superficie fondiaria, pari a m.q. 4.140,89 (quattromilacentoquaranta virgolaottantanove), è stata ceduta al Comune di Parma al corrispettivo di euro 50.932,95 (cinquantamilanovecentotrentaduevirgolanovantacinque) oltre IVA di legge, se dovuta (pari ad euro 12,3 al m.q. di Sf).-----

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'edilizia residenziale pubblica realizzabile da parte del Comune di Parma (stimato nel 15% dell'importo

complessivo), verrà corrisposto 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 al raggiungimento del 50% (cinquanta per cento) dei lavori previsti;-----

- il 30% (trenta per cento) dell'importo stimato dei lavori all' avvenuta posa del binder stradale relativo al primo stralcio operativo, purché sia stata attestata dal collaudatore l'avvenuta esecuzione di almeno l'80% delle opere dell'intero comparto;-----

- il conguaglio finale ad avvenuto collaudo delle opere, valutato sull'effettivo costo delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo.-----

Il tutto secondo quanto disposto dall'art. 53 del Rue '02 del Comune di Parma che prevede che venga liquidata per tali aree "...un'indennità non superiore a tre volte l'indennità prevista dalle tabelle parametriche provinciali per l'espropriazione delle aree agricole, maggiorata dalla quota parte del costo effettivo delle opere di urbanizzazione."-----

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno quelli desumibili dal "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma, alla data di rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.-----

#### **Art. 11 - Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata-----**

La quota di Slu da riservare ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e/o convenzionata o convenzionata/agevolata, indicata nella scheda norma relativa all'area di trasformazione in oggetto è pari a mq 6.109,00 =(seimilacentonovevirgolazerozero)=. La Sf corrispondente a tale Slu risulta pari a m.q. 8.232,83 =(ottomiladuecentotrentaduevirgolaottanta tre)=.-----

Il Comune di Parma acconsente che una quota di superficie fondiaria pari a m.q. 4.091,94 =(quattromilanovantunovirgolanoventaquattro)= la cui area è precisamente individuata nell' elaborato progettuale tav. 8 (lotti D5 e D8), sia lasciata in proprietà al Concessionario Soggetto Attuatore in luogo della cessione al Comune di Parma.-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore si è impegnato:-----  
- a realizzare, sulla suddetta area, m.q. 3.045,50 =(tremilaquarantacinque virgolacinquanta)= di Slu finalizzata ad interventi di edilizia residenziale ERP convenzionata con il Comune anche in riferimento all'art. 53.5 del RUE;-----  
- a presentare "Permesso di Costruire" per l'attuazione degli interventi di edilizia convenzionata preordinariamente all'attuazione degli interventi sui restanti lotti di edilizia libera.-----

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

~~Le parti, vista la modifica sostanziale sia della destinazione delle aree ubicate nella parte Nord del comparto (da aree per verde privato a aree per verde pubblico) sia della potenzialità edificabile a seguito del trasferimento di 1.315 mq. di SLU, condividono la necessità di rideterminare i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue, in coerenza con quanto individuato nell'elaborato 25v – Stralci Operativi opere di urbanizzazione:-----~~

*Le parti, vista la modifica sostanziale sia della destinazione delle aree ubicate nella parte Nord del comparto (da aree per verde privato ad aree per verde pubblico) sia della potenzialità edificabile a seguito del trasferimento di 1.315 mq di SLU, condividono la necessità di rideterminare i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue, in coerenza con quanto individuato nell'elaborato 25v – Stralci Operativi opere di urbanizzazione **(così come emendato in aula)**;*

a) le opere inerenti lo stralcio 1 ubicate nella porzione Sud del comparto, dovranno essere ultimate e collaudabili entro 3 anni dall'avvenuta approvazione della Variante oggetto della presente convenzione, trattandosi di interventi funzionali ai lotti già edificati; entro tale termine dovrà essere realizzato anche il ponticello ciclo-pedonale sul Torrente Cinghio, escluso, secondo quanto disciplinato dal primo comma dell'art. 5, dal collaudo del primo stralcio attuativo-----

~~b) il recupero del fabbricato esistente, individuato al CT del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Fg. 1, mapp. 39 e 154, dovrà essere attuato~~

~~secondo il cronoprogramma degli interventi specificato nell'elaborato 26v  
Rustico "Podere Cinghio" cronoprogramma dei lavori;~~-----

b) *il recupero del fabbricato esistente, individuato al CT del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Fg. 1. Mapp. 39 e 154, dovrà essere attuato secondo le tempistiche previste al precedente art. 4; (così come emendato in aula).*

c) le opere inerenti lo stralcio 2 ubicate nella porzione Nord del comparto, potranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo, salvo la concessione delle eventuali proroghe di legge.-----

### **Art. 13 – Termini per l’attuazione del PUA**

Il Piano Urbanistico Attuativo inerente il comparto A5 – Cinghio, il cui progetto iniziale è stato approvato con deliberazione CC. 181 del 13.11.2006 e risultava pertanto attuabile entro 10 anni dalla sua approvazione (oltre la proroga di 3 anni stabilita dall’art. 30 comma 3-bis della legge n. 98 del 9.8.2013), stante la modifica sostanziale della potenzialità edificatoria determinata dalla variante oggetto della presente convenzione, dovrà essere attuato entro ulteriori 5 anni dalla data di scadenza del PUA originario, dunque entro il 13.11.2024 (tredici novembre duemilaventiquattro), salvo quanto disposto al precedente art. 12 circa i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell’intervento di recupero del fabbricato pubblico esistente.-----

### **Art. 14 - Garanzie**-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore:-----

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 lett. A e B e 4 bis;-----
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui precedente articolo 5;-
- a garanzia della corresponsione delle eventuali penali previste nel successivo articolo 15;-----

ha documentato, all'atto della stipula della convenzione del 21 Giugno 2007, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni

a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) rilasciata da ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V. con sede a Roma, Via Crescenzo n. 12, c.f. 12480730154, in data 21 GIU 2007, n. UR 0602024 Rep. n. 424027867 cod. Agenzia G55 di importo pari al valore presunto:-----

- delle opere di urbanizzazione come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano particolareggiato, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma, e quindi per euro 3.663.438,07 =(tremilioneiseicentossessantatremilaquattrocentotrentotto virgolazerosette)=;-----

- dell'importo concordato per la ristrutturazione del fabbricato ex rurale, denominato "Podere Cinghio", da utilizzare ad usi di interesse comune e quindi per un importo forfettario pari ad euro 1.300.000,00 =(unmilione trecentomilavirgolazerozero)=;-----

- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per euro 15.000,00 =(quindicimilavirgolazerozero)=.-----

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi euro 4.978.438,07 =(quattromilioninovecentosettantottomila quattrocentotrentottovirgolazerosette)=.-----

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alle entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune di Parma, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficiario di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 Codice Civile.-----

L'ammontare della fidejussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del "Permesso di Costruire" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto al preventivo di massima del Piano Urbanistico Attuativo.-----

Lo svincolo della fidejussione avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.-----

E' facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità della medesima fidejussione a seguito della presentazione di stati d'avanzamento dei lavori e del conseguente collaudo tecnico in corso d'opera: detta riduzione potrà avvenire entro il limite dello 80% (ottantapercento) dell'ammontare della garanzia fidejussoria iniziale.-----

Per quanto riguarda la garanzia fidejussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 3 della L. 10 del 28 gennaio 1977, 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, all'atto della presentazione della pratica edilizia di ogni edificio, adeguata polizza a copertura del 100% (cento per cento) di tale onere dovuto. Tali garanzie saranno svincolate automaticamente anche parzialmente all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Al momento della sottoscrizione della presente convenzione andrà presentata, ove necessario, appendice alla polizza originaria al fine di aggiornarne la data di scadenza, coordinandone i termini con la rinnovata vigenza del PUA operata ai sensi dell'art. 13.-----

#### **Art. 15 - Sanzioni e penali-----**

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune di Parma anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune di Parma provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di :-----

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo "Permesso di Costruire" e sue varianti assentite; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma;-----

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del

Concessionario Soggetto Attuatore rispetto alle richieste ed ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).-----

2. Nei suddetti casi di inottemperanza il concessionario-attuatore dovrà corrispondere al Comune di Parma una penale come di seguito stabilita:----

a) euro 50,00 =(cinquanta/00)= per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;-----

b) pari al 5% =(cinquepercento)= del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore.-----

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 a quanto verrà stabilito dalla relativa convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione-----**

Il Concessionario Soggetto Attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del Piano Urbanistico Attuativo o di loro stralci operativi autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune di Parma. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Concessionario Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Concessionario Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.-----

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad allegare ai rogiti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte dei condomini posti a ridosso delle linee elettriche, una relazione dalla quale si evinca la rispondenza del progetto e del singolo alloggio alle DPA dichiarate dall'ente gestore.-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del Piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e gli eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune di Parma ed a cura del medesimo, vengono assunti dal Concessionario Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Concessionario 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 già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale '02 ed al Regolamento Urbanistico Edilizio '02 del 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.-----

## ALLEGATO C

### COMUNE DI PARMA SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO SERVIZIO URBANISTICA

#### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA "SCHEDE NORMA A5 CINGHIO" (denominato "IRENE" già "ILARIA")

"Area di trasformazione"

sita in Quartiere Cinghio Sud in Parma

#### SCHEMA di CONVENZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

(sostitutivo e modificativo degli atti sottoscritti il 21.6.2007 ed il 12.04.2010)

regolante i rapporti tra il Comune di Parma ed il Soggetto Attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della Legge Regionale 27 Marzo 2000 n. 20 e ss.mm.

#### REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, \_\_\_\_\_, in Parma, presso \_\_\_\_\_ avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,-----

sono presenti i signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di rappresentante legale - Consigliere Delegato - della società a responsabilità limitata "**Enterprise Costruzioni srl**", con sede in Parma (PR) Via Luciani n. 1/A, capitale sociale euro 4.000.000,00 i.v., Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma: 02085160345, numero R.E.A. di Parma PR-209622; in forza ed in esecuzione di verbale del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_ che in copia conforme quivi si allega sotto "\_\_\_\_"; oltre denominata "Concessionario Soggetto-Attuatore";

e

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per l'Ufficio presso il Comune di Parma il quale interviene al presente atto in nome e per conto del **COMUNE DI PARMA**, con sede in Parma (PR), Strada della Repubblica n. 1, Partita IVA - Codice Fiscale 00162210348, nella sua qualità di Direttore del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Parma, in conformità agli artt. 107 e 109 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 e dell'art. 87 dello Statuto del Comune di Parma, come da decreto del Sindaco di Parma in \_\_\_\_\_, qui agente in appoggio ed esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale del \_\_\_\_\_, avente ad oggetto: \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;-----

(che di seguito sarà definito anche "Comune" o "Amministrazione Comunale")-----

Comparenti dell'identità personale dei quali io notaio sono certo, i quali

#### **PREMESSO**

- che l'area oggetto di intervento risulta destinata dal POC approvato con Del. C.C. n. 125 del 09/04/2002 (di seguito, per brevità, anche "POC '02"), come confermata dal POC '08 vigente, ad Area di trasformazione soggetta a scheda norma di tipo A, in particolare: Scheda Norma A5 - CINGHIO, disciplinata dagli artt. 51, 52, e 53 e dalle disposizioni edilizie delle NTA del RUE vigente all'approvazione del PUA (di seguito, per brevità, anche "RUE '02"), da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo;
- che detta area risultava compresa nel POC/PPA 2002-2006 approvato con Del. C.C. n. 125 del 09/04/2002, la cui validità è stata prorogata con atto di G.C. n. 646/34 del 27/04/2007, nonché confermata dal POC '08 approvato con Del. C.C. n. 57 del 28/05/2009;
- che in data 13 novembre 2006 con deliberazione di C.C. n. 181 è stato approvato il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (PUA) denominato "Scheda Norma A/5 Cinghio", successivamente modificato con variante approvata con atto di C.C. n. 6 del 27/01/2010;
- che in data 21 Giugno 2007, è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra "COMUNE DI PARMA" ed "ENTERPRISE COSTRUZIONI S.P.A." nella sua qualità di proprietaria dell'area e

Concessionario Soggetto Attuatore con atto Notaio Beatrice Rizzolatti n. 23257/2146, registrato a Parma il 26 Giugno 2007 n. 8732-serie 1T, trascritto a Parma il 26 Giugno 2007 n. 9662, successivamente modificata con mio atto del 12/04/2010 (rep. n. 25187/3307);

- che in forza di atto Notaio Beatrice Rizzolatti di acquisto del 21 Giugno 2007 n. 23259/2148, registrato a Parma il 2 Luglio 2007 n. 9223 Serie1T, trascritto a Parma il 3 Luglio 2007 nn. 10028-10029 e a seguito della avvenuta cessione delle aree di urbanizzazione al "COMUNE DI PARMA", con atti medesimo notaio in data 21 Giugno 2007 n. 23258/2147, registrato a Parma il 27 Giugno 2007 n. 8838-serie 1T, trascritto a Parma il 28 Giugno 2007 n. 9776 ed in data 26 Marzo 2008 n. 23854/2501, registrato a Parma il 3 Aprile 2008 n. 6409-serie1T, trascritto a Parma il 4 Aprile 2008 nn. 5488-5489;

- che parte degli interventi (sia pubblici che privati) previsti dal PUA approvato e tuttora in corso di validità, sono stati realizzati (opere di viabilità, parcheggi e opere a verde nella porzione posta a Sud e ad Est del comparto), mentre restano da realizzare gli interventi ubicati nella porzione Nord e in quella Ovest dell'area;

- che la già citata società "ENTERPRISE COSTRUZIONI S.P.A." ora "ENTERPRISE COSTRUZIONI s.r.l.", in forza di atto Notaio Beatrice Rizzolatti di trasformazione da S.P.A. in s.r.l. "Verbale di Assemblea Straordinaria" del 20 Giugno 2016 Rep. n. 28738 Racc. n. 5675, registrato a Parma il 30 Giugno 2016 n. 9487-serie 1T, trascritto a Parma il 04 Luglio 2016 Gen. 12888 e Part 9513, è all'attualità proprietaria, ovvero possiede titolo ad intervenire ai sensi dell'art. 16 della presente Convenzione Urbanistica, dei seguenti mappali così individuati al Catasto Terreni di PARMA, Sezione di Vigatto, Foglio 1: 603 611 612 620 621 622 623 624 625 626 627 629 640 641 642 643 644 646 647 648 649 650 651 652 682 683 684 685 686 687 688 689 690 697 750 751 752 753 754 755 758 759 787 788;-----

- che il "COMUNE di PARMA" è all'attualità proprietario dei seguenti mappali individuati nel Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di

Vigatto, Foglio 1, mappali: 39; 45; 154; 213; 606; 609; 613; 614; 619; 628; 630; 631; 632; 635; 636; 638 e 639;-----

- che il "DEMANIO PUBBLICO" è all'attualità proprietario dei seguenti mappali individuati nel Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Foglio 1, mappali: 24 e 25;-----

- che il Soggetto Attuatore è stato legittimato, ai sensi dell'art. 53.2 delle NTA del RUE '02, a realizzare direttamente, in luogo della cessione al Comune, il 50% della Sf (e la relativa capacità edificatoria) della quota del 30% di Edilizia Residenziale Sociale, finalizzato ad interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;-----

- che i Concessionari hanno predisposto e presentato al Comune, in data 31 maggio 2013 (prot. gen. 94709 del 04/06/2013), il progetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo relativo alla Scheda Norma A5 – Cinghio, al fine di ridefinire alcuni contenuti del progetto urbanistico in corso di attuazione;-----

- che tra dicembre 2013 e aprile 2014, l'Amministrazione Comunale di Parma, ha attivato la realizzazione di un progetto partecipato per la gestione e valorizzazione delle aree verdi del Quartiere Montanara, denominato "I luoghi Verdi del Montanara" che ha evidenziato la proposta di un diverso assetto delle aree verdi interne alla Scheda Norma "A5 – Cinghio" al fine di consentire un ampliamento a sud degli attuali campi da rugby in aree di proprietà del soggetto attuatore della Scheda Norma A5 destinate dal PUA vigente a verde privato non edificabile;-----

- che la Società Enterprise Costruzioni ha manifestato la propria disponibilità ad una parziale riorganizzazione delle aree verdi pubbliche e private previste dal PUA relativo alla Scheda Norma A5 avanzando contestuale richiesta all'Amministrazione (nota prot. gen. n. 25351 del 12.02.2015) di poter trasferire una quota della SLU residenziale del proprio comparto di Alberi denominato Sub Ambito 15 CR1 nel comparto residenziale A5 Cinghio;

## **RICHIAMATO**

- l'Accordo tra Comune di Parma e soggetto attuatore, approvato con Del. G.C. n. 304 del 05.08.2016 e sottoscritto in data \_\_\_\_\_ di cui al n. \_\_\_\_\_ delle scritture private del Comune di Parma, con il quale sono stati determinati alcuni contenuti della variante al PUA relativa alla Scheda Norma A5-Cinghio;-----

### **PRESO ATTO**

- che i Concessionari, alla luce dell'atto assentivo della Giunta Comunale del 05.08.2016 n. 304, hanno integrato il progetto di Variante al PUA precedentemente presentato, al fine di:-----

- 1) garantire il raggiungimento degli obiettivi espressi dall'Amministrazione con la DD n. 2014-2614 del 16.12.2014 di approvazione delle risultanze del processo partecipativo denominato "I luoghi verdi del Montanara" mediante una parziale riorganizzazione delle aree verdi pubbliche e private previste dal PUA relativo alla Scheda Norma A5, tale da consentire l'eventuale ampliamento degli spazi attrezzati per il rugby ovvero l'insediamento di ulteriori funzioni pubbliche richieste dal Quartiere;-----
- 2) trasferire una quota della SLU residenziale attribuita al Sub Ambito 15 CR1 - Alberi nella Scheda Norma A5 - Cinghio, assicurando comunque la cessione integrale delle aree per standard pubblici sia nel Sub Ambito di Alberi sia nel Comparto Cinghio;-----
- 3) ridefinire la conformazione di un lotto privato (D1);-----
- 4) recepire lo stato di fatto derivante da permessi di costruire già rilasciati conformemente a quanto previsto dalle norme di PUA;-----

- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della LR 20/2000 e ss.mm.e.ii., l'attuazione dell'intervento e delle relative varianti, è subordinato alla stipula di una Convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e i Concessionari/Soggetti attuatori;-----

- che la variante comporta la modifica della quasi totalità degli elaborati progettuali, nonché l'aggiornamento della Convenzione Urbanistica rogata in data 21/06/2007 (rep. n. 23257/2146), così come modificata con Atto del 12/04/2010 (rep. n. 25187/3307);-----

- che il presente atto si configura pertanto come modifica a dette Convenzioni, in attuazione delle previsioni del progetto di variante al PUA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del .....;-----
- che la presente convenzione viene riportata nella versione di testo coordinato ed integrato;-----

**SPECIFICATO**

- che la presente convenzione costituisce altresì specificazione ed integrazione di alcuni contenuti dell'Accordo sottoscritto il \_\_\_\_\_, in particolare modo di quanto correlato agli approfondimenti connessi allo sviluppo del progetto urbanistico, la cui efficacia risultava – ai sensi dell'art. 8 dell'Accordo medesimo – esplicitamente subordinata alla condizione sospensiva della conferma dei suoi contenuti nel piano approvato.-----

**VISTI**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;-----
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ott 1967 - Div. XXIII n. 3210;-----
- i decreti ministeriali 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;-----
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;-----
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;-----
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;-----
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 25 novembre 2002, n.31 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;-----
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;-----
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;-----
- il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;-----
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6-----

- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;-----
- la legge 30 luglio 2013, n. 15;-----
- lo Statuto del Comune di Parma;-----
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 140/77 del 30 maggio 2000, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 ed adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 4 marzo 1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge 28 gennaio 1977 n. 10;-----
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1597 del 6 dicembre 2001 avente ad oggetto "Adeguamento alla nuova moneta unica europea per i valori delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione;-----
- la Del. Comm. Str. n. 354 del 19/04/2012 avente ad oggetto "Adeguamento degli Schemi di Convenzione regolanti l'attuazione dei PUA in ottemperanza alle modifiche inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri, introdotte dal Decreto Legge 06/12/2011, n. 201 - "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e consolidamento dei conti pubblici", convertito con modificazioni dalla legge 22/12/2011, n. 214", recante disposizioni anche in ordine all'applicazione dei principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20/05/2011, rinnovato ed integrato in data 11 luglio 2016;-----
- le deliberazioni di G.C. n. 1687/71 del 03/12/2008, n. 690 del 28/5/2009 e n. 1416 del 3/11/2009 aventi ad oggetto "la definizione dei valori del credito edilizio dei sub ambiti del 1° e del 2° POC e del contributo perequativo alla città pubblica del Rue";-----
- gli elaborati esplicativi del progetto di variante al PUA, contrassegnati in grassetto nel successivo elenco degli elaborati costitutivi del progetto di PUA, specificando che per tutto quanto non modificato o integrato con la presente

variante si devono ritenere pienamente validi, efficaci e integralmente richiamati gli elaborati precedentemente approvati:-----

**Elenco elaborati**-----

A. Relazione tecnica-----

**Av. Relazione tecnica**-----

**Bv. Scheda dati**-----

**Cv. Schema di convenzione**-----

D. Stralcio POC relative norme RUE, estratto Schema Norma-"A5 Cinghio"--

**Ev. Documentazione catastale ed atto di proprietà**-----

F. Documentazione fotografica-----

G. Previsione di spesa-----

**Hv. Norme urbanistiche ed edilizie**-----

I. Relazione geologica-----

L. Relazione idraulica-----

**Lv. Relazione idraulica**-----

M. Valutazione di clima acustico-----

**Mv. Valutazione di clima acustico**-----

N. Valutazione previsionale dei valori di distribuzione del campo elettromagnetico-----

**Nv. Valutazione impatto da elettrodotti**-----

P.a Richiesta di variante al POC-----

P.b Stralcio di POC vigente-----

P.c Stralcio di POC variato-----

**Q. VAL.S.A.T.: Rapporto Ambientale e Sintesi non Tecnica**

**1v) Rilievo Topografico. Sovrapposizione Cartografia-Catasto-Rilievo scala 1:1000;**-----

2) Rilievo - Topografia planoaltimetrica del comparto scala 1:100;-----

3) Rilievo - Sezioni longitudinali del comparto scala 1:1000;-----

4) Rilievo - Sezioni trasversali del comparto scala 1:1000;-----

5) Rilievo aerofotogrammetrico scala 1:1000.-----

**6v) Planimetria di progetto con inquadramento territoriale scala 1:1000**-----

- 7v) Planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree scala 1:1000**-----
- 8v) Planimetria di progetto con numerazione dei lotti scala 1:500**;---
- 8bis.v) Valutazione impatto da elettrodotti ai sensi della Delibera Giunta Regionale n. 1138 del 25 agosto 2008 scala 1:500**;-----
- 9v) Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e isole ecologiche scala 1:500**;-----
- 10v) Planimetria con individuazione dei parcheggi privati scala 1:500**;-----
- 11v) Planimetria con individuazione delle aree di cessione scala 1:500**;-----
- 11bis.v) Planimetria con individuazione delle nuove aree di cessione ed acquisizione da Comune di Parma scala 1:500**;-----
- 12v) Sezioni e profili longitudinali scala 1:500**;-----
- 13v) Sezioni e profili trasversali scala 1:500**;-----
- 14v) Abaco Tipologie edilizie Edifici lotto D1 scala 1:500 e 1:200**;----
- 14bisv) Lotto D1\_Scheda Norma A5 Planimetria Generale e sezioni tipo scala 1:500 e 1:200**;-----
- 15a) Schemi tipologici e tipi edilizi (A) scala 1:200;-----
- 15b) Schemi tipologici e tipi edilizi (B) scala 1:200;-----
- 16) Schemi tipologici e tipi edilizi (C) scala 1:200;-----
- 16bisv) Abaco Tipologie edilizie Edifici lotto D11 scala 1:500 e 1:200**;
- 17) Prospettiva generale;-----
- 18) Immagini tridimensionali;-----
- 19Av) Schema impianti tecnici: acqua**;-----
- 19Bv) Schema impianti tecnici: gas**;-----
- 20v) Schema impianti tecnici: fognature acque bianche e nere scala 1:500**;-----
- 21v) Schema impianti tecnici: rete elettrica scala 1:500**;-----
- 22v) Schema impianti tecnici: rete telefonica scala 1:500**;-----
- 23) Schema impianti tecnici: rete illuminazione pubblica;-----
- 24v) Vincoli insistenti sull'area scala 1:1000**;-----

**25v) Stralci Operativi "Opere di Urbanizzazione" scala 1:1000;-----**

**26v) Rustico "Podere Cinghio" – cronoprogramma dei lavori.-----**

-----Tutto ciò premesso-----

il Soggetto Concessionario Attuatore (prestando il proprietario ogni consenso occorrer possa) si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.-----

**Art. 01 - Oggetto dell'intervento-----**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato Scheda Norma A5 - Cinghio da realizzare sull'area estesa per complessivi mq 124.782,62 e destinata dal POC '02 del Comune ad "Aree di trasformazione" disciplinata dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Norma di POC, nonché dalle disposizioni degli artt. 51, 52, e 53 delle NTA del RUE '02, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna proposta dal progetto di PUA suddivide nel seguente modo:-----

- a) m.q. 15.040,03 per urbanizzazioni generali e viabilità (F);-----
- b) m.q. 4.794,37 per parcheggi pubblici (standard parte di E);-----
- c) m.q. 16.912,89 per verde pubblico (parte di E);-----
- d) m.q. 32.204,78 =(trentaduemiladuecentoquattrovirgolasettantotto)= per ulteriore dotazione di aree pubbliche (G);-----
- e) m.q. 24.115,42 per ulteriori aree funzionali pubbliche (I/2 pubblico);-----
- f) m.q. 1.813,32 verde privato aggregabile alla Sf (I/2 privato);-----
- g) m.q. 31.887,20 Sf di progetto, di cui:-----
  - g1) m.q. 21.668,98 relativi ai Lotti D1-D2-D2b(parte)-D3-D6-D9-D10 di interventi privati;-----
  - g2) m.q. 4.140,89 =(quattromilacentoquarantavirgolaottantanove)= relativi ai Lotti D4-D7 ceduti al Comune per la realizzazione di ERP;-----

g3) mq. 4.091,94 =(quattromilanovantunovirgolanovantaquattro)= relativi ai Lotti D5-D8 per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune di Parma di competenza del Soggetto Attuatore;-----

g4) m.q. 1.985,39 relativi ai Lotti D2b(parte)-D11 di interventi privati posti nel mappale 213 ed esclusi dalla superficie complessiva di comparto.-----

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera 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 di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 8 giugno 1990 n. 122, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni, dall'allegato 1 Usi del suolo e standard del R.U.E. '02.-----

Il progetto del piano particolareggiato prevede la realizzazione di complessivi mq 21.677,00 di Slu di cui:-----

m.q. 20.971,65 di Slu con destinazione d'uso residenziale;-----

m.q. 705,35 di Slu con destinazione d'uso commerciale/uffici.-----

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 700 computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq di Slu; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in 25.-----

La Slu sopra riportata afferisce:-----

- per m.q. 15.568,00 alle potenzialità attuative del Concessionario Soggetto Attuatore;-----

- per m.q. 6.109 =(seimilacentonove)= alla quota di ERP (ex art. 53.2 del R.U.E. '02) di cui m.q. 3.045,92 sono stati realizzati direttamente dal Concessionario Soggetto Attuatore mentre mq 3.063,08 sono entrati nella disponibilità del Comune di Parma.-----

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto.-----

## **Art. 02 - Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del P.U.A.-----**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge 443/2001 si dà atto che il P.U.A. oggetto della presente convenzione, a seguito delle modifiche

apportate con la variante al P.U.A. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 27 gennaio 2010, NON consente il ricorso alla "segnalazione certificata di inizio attività" per la realizzazione delle opere edilizie, ma tali opere si attueranno solo attraverso "Permesso di Costruire".-

**Art. 03 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione e per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata (art. 53.2 e 53.4 RUE '02)**

In osservanza ai disposti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge regionale 20/24 marzo 2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Parma:-----

a) le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d) ed e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di m.q. 93.067,49 (E+F+G+I/2 pubblici), così come riportato nella tav. n. 11;-----

b) le aree per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata (artt. 53.2 e 53.4 R.U.E. '02) risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico attuativo nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera g2) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di m.q. 4.140,89 di Sf ERP, così come riportato nella tav. 08.-----

Le aree di cui al punto a) risultano:-----

- in parte già cedute con atto del notaio Rizzolatti del 21/06/2007 (Rep. n. 23258/2147) e del 26/03/2008 (rep. n. 23854/2501), per una superficie complessiva pari a 84.770 mq, in ottemperanza alla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 21/06/2007 (rep. n. 23257/2146) che sanciva la cessione di un minimo di 82.592,27 mq di aree per opere di urbanizzazione;

- in parte da cedere, anche attraverso atto di redistribuzione e permuta, in attuazione della variante approvata con atti di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, per una superficie progettuale complessiva minima di mq 10.287,79; l'atto di redistribuzione e permuta di tali aree dovrà essere

stipulato contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento di tutte le aree.-----

A tal riguardo si specifica che il progetto di variante al PUA prevede una permuta (con oneri, anche fiscali, a carico sull'attuatore) tra aree private ed aree pubbliche (già cedute con gli atti sopraccitati), così come deducibile dalla Tav. 11bisV, e pertanto, contestualmente alla stipula del presente atto e previo picchettamento delle aree oggetto di permuta:-----

- saranno trasferite gratuitamente al Comune 10.287,79 mq di superfici private;-----

- il Comune retrocederà al Concessionario Soggetto Attuatore mq. 2.257,83 di superfici attualmente pubbliche e destinate dalla presente variante ad area privata. Tale superficie, per 1.985,39 mq è relativa al mappale 213, interno al comparto ma escluso dal conteggio della superficie complessiva di comparto.-----

Il concessionario-attuatore si è obbligato altresì a cedere al Comune di Parma, che si è impegnato a ricevere entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta da parte del Comune di Parma stesso le aree di cui al punto b), in osservanza al disposto dell'art. 53.2 del R.U.E. '02.-----

Il Comune di Parma ha acquisito con atto a ministero del notaio Beatrice Rizzolatti del 26/03/2008 (rep. n. 23854/2501) le aree di cui al punto b) del presente articolo al proprio patrimonio disponibile per l'utilizzo diretto da parte del Comune stesso ovvero per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata.-----

Le aree di cui al punto a) in parte sono già state acquisite ed in parte verranno acquisite dal Comune di Parma al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, le summenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.-----

In ogni caso qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, il concessionario si impegna a garantirne, a propria cura e 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.---

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al P.U.A., potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:-----

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune di Parma dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune di Parma trasferirà in permuta ai soggetti attuatori;-----
2. nessun conguaglio sarà dovuto;-----
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sui soggetti attuatori.-----

**Art. 04 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione-----**

Il concessionario-attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:-----

A – primaria:-----

1. strade classificate E ed F (usi reb) , strade pedonali, strade ciclabili; -----
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico (usi red1) al diretto servizio dell'insediamento;-----
3. reti tecnologiche di impianti:-----
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;-----
  - b) dell'energia elettrica;-----
  - c) del  
gas;-----
  - d) di teleriscaldamento (nella fattispecie non previsto);-----
  - e) di telefonia e di trasmissione dati;-----
  - f) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;--
4. impianti di pubblica illuminazione;-----

5. impianti antincendio eventuali (usi Rea1);-----
6. sistemazioni a verde ricreativo (uso Unc4);-----
7. barriera acustica in fregio alla Tangenziale Sud.-----

B – secondaria:-----

8. spazi pubblici attrezzati, verde pubblico attrezzato, impianti per il gioco e lo sport al servizio del quartiere (usi Uif, Una, Unc3);-----
9. recupero di fabbricato ex rurale da adibire ad attrezzature di interesse comune.-----

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il progetto allegato alla richiesta di permesso di costruire dovrà essere redatto in conformità:-----

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune di Parma e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;-----
- b) alle prescrizioni che saranno indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;-----
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.-----

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici, gli appositi capitolati 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: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi Enti per approvazione.-----

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità ai permessi di costruire rilasciati. Trattandosi di opere pubbliche realizzate su aree di proprietà comunale non sono consentite varianti in corso d'opera da realizzarsi mediante il ricorso alla segnalazione di inizio attività (S.C.I.A).

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (IRETI, ENEL, TELECOM, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.-----

Non è consentita la realizzazione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo ecc.). Essa è consentita soltanto se prevista negli elaborati progettuali del presente P.U.A.-----

~~Si dà atto, inoltre, che il recupero del fabbricato denominato "Podere Cinghio" posto in prossimità degli orti sociali di cui al p. B-8 del presente articolo avverrà a carico del Concessionario Soggetto Attuatore e dai suoi aventi causa, fino alla concorrenza di un importo pari ad euro 1.300.000,00 (diconsi euro unmilionetrecentomilavirgolazerozero) secondo le tempistiche e modalità stabilite nell'elaborato 26v del presente PUA, così come prescritto all'art.4.2 dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 approvato con atto di G.C. n. 308 del 05/08/2016.~~

~~Le parti danno atto che il cronoprogramma risulta coerente con la programmazione dell'Ente (Documento Unico di Programmazione approvato con atto di C.C. n. 106 del 20/12/2016) che prevede la realizzazione degli interventi a partire dal 2018; sarà eventualmente possibile ridefinire tale programmazione attraverso ulteriori e specifici impegni tra le parti, anche in seguito ad eventuali modifiche al DUP comunale, senza che ciò costituisca variante al P.U.A. ed alla presente convenzione~~

*Si dà atto, inoltre, che il recupero del fabbricato ex rurale denominato "Podere Cinghio" posto in prossimità degli orti sociali di cui al punto B-8 del presente articolo avverrà a carico del Concessionario Soggetto Attuatore, ed ai suoi aventi causa, fino alla concorrenza di un importo pari ad euro 1.300.000,00 (diconsi eurounmilionetrecentomilavirgolazerozero), secondo tempistiche coerenti con la convenzione stipulata tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 10/01/2018 in merito all'attuazione del "Piano Periferie"; in particolare si specifica che i lavori dovranno iniziare entro il 01/01/2019 e terminare entro e non oltre il 31/07/2019. Le parti danno atto che il cronoprogramma, allegato 26V del PUA, viene superato da quanto stabilito nella presente Convenzione; sarà eventualmente possibile ridefinire la programmazione degli interventi conseguente ad un'eventuale ridefinizione del cronoprogramma allegato alla*

*Convenzione tra Comune di Parma e Presidenza del Consiglio dei Ministri, attraverso ulteriori e specifici impegni tra le parti senza che ciò costituisca variante al P.U.A. ed alla presente Convenzione. In caso di inottemperanza alle succitate previsioni attuative, l'Amministrazione Comunale darà corso all'escussione della polizza di cui al successivo articolo 14. (**così come emendato in aula**)*

-----  
Il progetto di variante al PUA prevede la possibilità di realizzare le opere di urbanizzazione in due (n. 2) autonomi stralci attuativi, individuati nell'elaborato "Tavola 25v - Stralci Operativi Opere di Urbanizzazione". Tali stralci sono tra loro accorpabili, ma in nessun modo ulteriormente frazionabili.-----

Il progetto relativo a ciascuno stralcio operativo, dovrà essere redatto in coerenza alle indicazioni progettuali contenute nella variante al PUA oggetto della presente convenzione ed in conformità, per quanto non in contrasto con i contenuti della presente variante, al progetto generale del Permesso di Costruire n. 2278/2007 del 27 MAR 2008 (e successive varianti), che costituiscono l'indicazione programmatica per la realizzazione degli stralci attuativi, al fine di garantire un'unitarietà progettuale complessiva da cui sono state accertate le caratteristiche dell'intera rete di comparto e l'efficienza funzionale dei singoli stralci e dei lotti a cui sono funzionali.-----

**Art. 04 bis - Opere di urbanizzazione fuori comparto**-----

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione primaria al di fuori del comparto delimitato alle tav. 28/34 del POC ed ; in particolare di:-----

- 1) collegamento Lotti D9 e D10 a via Brunelleschi;-----
- 2) collegamento OVEST a via Vetrani dello Sport.-----

Le opere sopra descritte verranno realizzate da parte del Concessionario Soggetto Attuatore su aree di proprietà comunale.-----

Qualora si rendessero necessari eventuali espropri, ora non riconosciuti, gli eventuali oneri saranno posti a carico del concessionario-attuatore stesso.---

Il costo di massima per la realizzazione delle opere, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma, è stimato in euro 34.119,80 =(trentaquattromilacentodiciannovevirgolaottanta)= IVA e spese tecniche escluse; in relazione alle suddette opere il concessionario-attuatore assume l'impegno:-----

a) di provvedere alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune al fine della loro attuazione; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione;-----

b) alla realizzazione delle opere ed alla eventuale cessione gratuita delle aree interessate.-----

All'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia degli impegni di cui ai precedenti punti a) e b) il concessionario-attuatore documenta l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fidejussione il cui importo complessivo è individuato al seguente art. 14. A tal proposito le parti si danno reciprocamente atto che tali garanzie sono state presentate all'atto della stipula della convenzione originaria sottoscritta il 21 Giugno 2007, (Notaio Beatrice Rizzolatti n. 23257/2146) richiamata in premessa.

**Art. 04 ter – Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00-----**

Il soggetto attuatore si impegna a liquidare il contributo per la città pubblica pari a complessivi euro 165.690,00 così come quantificato all'art. 4.3 dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 approvato con atto di G.C. n. 304 del 05/08/2016 e sottoscritto il \_\_\_\_\_; si specifica che tale somma è imputata all'attuazione della variante relativa alla Scheda Norma A5 in quanto connessa alla quota di Slu oggetto di trasferimento dal Sub Ambito 15CR1 al Comparto A5.-----

Il contributo suddetto, così come specificato all'art. 9.2 lett.b dell'accordo prima richiamato, dedotto del maggiore importo già versato al momento

della sottoscrizione dell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 del 11.11.2010 e considerato quanto dovuto in ragione della rimodulazione della SLU operata con il successivo accordo modificativo, è pari ad Euro 124.267,50.-----

Il soggetto attuatore si impegna a documentare, all'atto di stipula della presente convenzione, l'avvenuto versamento di tale importo dovuto per il trasferimento volumetrico dal sub ambito 15CR1 alla scheda norma A5.-----

**Art. 05 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione-----**

Ai sensi di quanto disciplinato al precedente articolo 4, le opere di urbanizzazione previste dal progetto urbanistico oggetto della presente convenzione, possono essere realizzate e collaudate in due autonomi stralci operativi, secondo quanto indicato nell'elaborato Tav 25v "Stralci Operativi opere di urbanizzazione", ferma restando la possibilità di collaudare le opere inserite nel primo stralcio funzionale anche prima che sia realizzato il ponticello ciclo-pedonale sul Torrente Cinghio. Tale opera dovrà comunque essere collaudata nei termini di cui al successivo art. 12 lettera a).-----

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante:-----

- sorveglianza in corso d'opera;-----
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.-----

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.-----

Il certificato di collaudo definitivo di ogni stralcio attuativo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma del concessionario-attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui al punto A - dell'art. 4 e 4 bis relative a ciascuno stralcio attuativo.-----

Le opere contemplate al precedente art. 4 punto A) e 4 bis afferenti a ciascuno stralcio attuativo dovranno essere dichiarate collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 14.-----

Il rilascio del certificato di collaudabilità e funzionalità relativo ad ogni stralcio operativo costituisce vincolo al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli interventi edilizi in esso compresi.-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune di Parma, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.-----

Le opere di urbanizzazione di ciascuno dei due stralci attuativi saranno assunte in carico dal Comune all'emissione del rispettivo certificato di collaudo definitivo ovvero trasferiti 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.-----

Sono a carico del concessionario-attuatore gli oneri relativi:-----

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, 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;-----
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;-----
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.-----

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in euro 15.000,00 (euro quindicimila).-----

Si stabilisce infine che, stante la possibilità di collaudare le opere per stralci e considerato che la viabilità pubblica compresa nel primo stralcio di

attuazione delle opere di urbanizzazione costituisce viabilità di accesso funzionale alla realizzazione delle opere pubbliche del secondo stralcio, siano posti in carico al soggetto attuatore il ripristino degli eventuali danni, deterioramenti e manomissioni delle opere pubbliche facenti parte del primo stralcio, ancorché già acquisite dall'A.C.

Il Concessionario Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Parma la somma relativa ai costi di collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e 4 bis, entro sessanta giorni dalla stipula della presente convenzione e comunque non oltre la data di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. A tal proposito le parti si danno reciprocamente atto che tali somme sono state corrisposte nei termini suddetti.-----

Il Concessionario si impegna, altresì a corrispondere gli eventuali maggiori costi rispetto a quelli presuntivamente sopra individuati che si dovessero verificare.-----

**Art. 06 - Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi**-----

Il rilascio dei "permessi di costruire" relativi alle opere di urbanizzazione è subordinato:-----

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3;-----
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14.-----

Il rilascio dei Permessi di Costruire relativi agli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento, conforme al predetto progetto, delle aree per le opere pubbliche così come precisato al precedente art. 3.-----

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. 8, 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 R.U.E. '02, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli edifici su singoli lotti, a

condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, comma A, punti 1), 2), 3), 4), 5), 7) e gli eventuali allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento (non previsto). La funzionalità e la collaudabilità delle opere (anche per stralci attuativi, dunque parziale rispetto alla interezza delle opere di urbanizzazione primaria) potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

La certificazione di funzionalità e la dichiarazione di collaudabilità delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:-----

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio operativo che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;-----
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;-----
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.-----

All'atto dell'emissione del Certificato di Collaudo Definitivo di ciascuno stralcio funzionale, le relative aree di urbanizzazione verranno assunte in carico dall'Amministrazione che si assumerà pertanto tutti gli oneri connessi alla nettezza urbana, allo sgombero neve, all'ordine pubblico e alla sicurezza stradale. L'A.C. si riserva la possibilità di procedere nei 24 mesi successivi all'avvenuto completamento e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto alla verifica di piena e corretta funzionalità delle medesime. Restano in capo al soggetto attuatore gli eventuali interventi di ripristino dovuti a danni causati da mezzi di cantiere, rilevati durante tale periodo.

**Art. 07 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione-----**

Il Concessionario Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Parma, in sede di rilascio dei "Permessi di Costruire" per gli edifici previsti dal Piano Urbanistico Attuativo, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della Legge 28 gennaio 1977 n.10, se ed in quanto dovuto; in particolare,

per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa Legge 28 gennaio 1977 n.10, il Concessionario Soggetto Attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Parma, nel seguente modo:-----

1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5) e 6) della lettera A) del precedente art. 4 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei "Permesso di Costruire", nulla sarà dovuto dal Concessionario Soggetto Attuatore al Comune di Parma e viceversa, fermo restando, in tal caso l'obbligo del Concessionario Soggetto Attuatore a completare le opere suddette;-----

2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Parma la differenza;-----

3) la realizzazione del verde attrezzato e la ristrutturazione del fabbricato rustico "Podere Cinghio" da utilizzare a scopi di interesse comune di cui ai punti 8 e 9 della lettera B) del precedente art. 4 comporterà, a favore del Concessionario Soggetto Attuatore, gli effetti di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, con riferimento alla quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria (attualmente 25% e 7%) relativa al "verde attrezzato" ed ai "centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie" (per un valore complessivo di scomputo pari al 32% degli oneri di U2);

4) sarà comunque dovuto al Comune di Parma il residuo 68% relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria.-----

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma.----

#### **Art. 08 - Modalità attuative e varianti**-----

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti d'intervento; le eventuali

modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.-----

Non costituiscono comunque variante al piano urbanistico le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze, fermo restando quanto stabilito all'art. 5.2 delle norme tecniche di attuazione del piano.-----

**Art. 09 - Opere di arredo urbano-----**

Gli elementi di arredo urbano, sia per quanto riguarda la tipologia, che la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, in conformità a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, armonizzandosi con gli ambiti urbani limitrofi.-----

**Art. 10 - Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato e/o agevolato e convenzionato (artt. 53.2 e 53.4 delle NTA del RUE '02) attivabile direttamente dal Comune di Parma-----**

In osservanza al disposto dell'art. 53 del RUE '02, il Concessionario Soggetto Attuatore si è obbligato a cedere al Comune di Parma, che si impegna a ricevere entro 30 giorni dalla richiesta da parte del Comune stesso, la superficie fondiaria pubblica, pari a m.q. 4.140,89 (quattromilacento quarantavirgolaottantanove) (Sf ERP) per la realizzazione di una Slu pari a m.q. 3.063,08 (lotti D4 e D7).-----

Tale superficie fondiaria, pari a m.q. 4.140,89 (quattromilacentoquaranta virgolaottantanove), è stata ceduta al Comune di Parma al corrispettivo di euro 50.932,95 (cinquantamilanovecentotrentaduevirgolanovantacinque) oltre IVA di legge, se dovuta (pari ad euro 12,3 al m.q. di Sf).-----

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti l'edilizia residenziale pubblica realizzabile da parte del Comune di Parma (stimato nel 15% dell'importo

complessivo), verrà corrisposto 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 al raggiungimento del 50% (cinquanta per cento) dei lavori previsti;-----

- il 30% (trenta per cento) dell'importo stimato dei lavori all' avvenuta posa del binder stradale relativo al primo stralcio operativo, purché sia stata attestata dal collaudatore l'avvenuta esecuzione di almeno l'80% delle opere dell'intero comparto;-----

- il conguaglio finale ad avvenuto collaudo delle opere, valutato sull'effettivo costo delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo.-----

Il tutto secondo quanto disposto dall'art. 53 del Rue '02 del Comune di Parma che prevede che venga liquidata per tali aree "...un'indennità non superiore a tre volte l'indennità prevista dalle tabelle parametriche provinciali per l'espropriazione delle aree agricole, maggiorata dalla quota parte del costo effettivo delle opere di urbanizzazione."-----

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione saranno quelli desumibili dal "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma, alla data di rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.-----

#### **Art. 11 - Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata-----**

La quota di Slu da riservare ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e/o convenzionata o convenzionata/agevolata, indicata nella scheda norma relativa all'area di trasformazione in oggetto è pari a mq 6.109,00 =(seimilacentonovevirgolazerozero)=. La Sf corrispondente a tale Slu risulta pari a m.q. 8.232,83 =(ottomiladuecentotrentaduevirgolaottanta tre)=.-----

Il Comune di Parma acconsente che una quota di superficie fondiaria pari a m.q. 4.091,94 =(quattromilanovantunovirgolanoventaquattro)= la cui area è precisamente individuata nell' elaborato progettuale tav. 8 (lotti D5 e D8), sia lasciata in proprietà al Concessionario Soggetto Attuatore in luogo della cessione al Comune di Parma.-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore si è impegnato:-----  
- a realizzare, sulla suddetta area, m.q. 3.045,50 =(tremilaquarantacinque virgolacinquanta)= di Slu finalizzata ad interventi di edilizia residenziale ERP convenzionata con il Comune anche in riferimento all'art. 53.5 del RUE;-----  
- a presentare "Permesso di Costruire" per l'attuazione degli interventi di edilizia convenzionata preordinariamente all'attuazione degli interventi sui restanti lotti di edilizia libera.-----

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

~~Le parti, vista la modifica sostanziale sia della destinazione delle aree ubicate nella parte Nord del comparto (da aree per verde privato a aree per verde pubblico) sia della potenzialità edificabile a seguito del trasferimento di 1.315 mq. di SLU, condividono la necessità di rideterminare i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue, in coerenza con quanto individuato nell'elaborato 25v – Stralci Operativi opere di urbanizzazione:-----~~

*Le parti, vista la modifica sostanziale sia della destinazione delle aree ubicate nella parte Nord del comparto (da aree per verde privato ad aree per verde pubblico) sia della potenzialità edificabile a seguito del trasferimento di 1.315 mq di SLU, condividono la necessità di rideterminare i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione come segue, in coerenza con quanto individuato nell'elaborato 25v – Stralci Operativi opere di urbanizzazione **(così come emendato in aula)**;*

a) le opere inerenti lo stralcio 1 ubicate nella porzione Sud del comparto, dovranno essere ultimate e collaudabili entro 3 anni dall'avvenuta approvazione della Variante oggetto della presente convenzione, trattandosi di interventi funzionali ai lotti già edificati; entro tale termine dovrà essere realizzato anche il ponticello ciclo-pedonale sul Torrente Cinghio, escluso, secondo quanto disciplinato dal primo comma dell'art. 5, dal collaudo del primo stralcio attuativo-----

~~b) il recupero del fabbricato esistente, individuato al CT del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Fg. 1, mapp. 39 e 154, dovrà essere attuato~~

~~secondo il cronoprogramma degli interventi specificato nell'elaborato 26v  
Rustico "Podere Cinghio" cronoprogramma dei lavori;~~-----

b) *il recupero del fabbricato esistente, individuato al CT del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Fg. 1. Mapp. 39 e 154, dovrà essere attuato secondo le tempistiche previste al precedente art. 4; (così come emendato in aula).*

c) le opere inerenti lo stralcio 2 ubicate nella porzione Nord del comparto, potranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di rilascio del relativo titolo abilitativo, salvo la concessione delle eventuali proroghe di legge.-----

### **Art. 13 – Termini per l’attuazione del PUA**

Il Piano Urbanistico Attuativo inerente il comparto A5 – Cinghio, il cui progetto iniziale è stato approvato con deliberazione CC. 181 del 13.11.2006 e risultava pertanto attuabile entro 10 anni dalla sua approvazione (oltre la proroga di 3 anni stabilita dall’art. 30 comma 3-bis della legge n. 98 del 9.8.2013), stante la modifica sostanziale della potenzialità edificatoria determinata dalla variante oggetto della presente convenzione, dovrà essere attuato entro ulteriori 5 anni dalla data di scadenza del PUA originario, dunque entro il 13.11.2024 (tredici novembre duemilaventiquattro), salvo quanto disposto al precedente art. 12 circa i termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell’intervento di recupero del fabbricato pubblico esistente.-----

### **Art. 14 - Garanzie**-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore:-----

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 lett. A e B e 4 bis;-----
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui precedente articolo 5;-
- a garanzia della corresponsione delle eventuali penali previste nel successivo articolo 15;-----

ha documentato, all'atto della stipula della convenzione del 21 Giugno 2007, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni

a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) rilasciata da ATRADIUS CREDIT INSURANCE N.V. con sede a Roma, Via Crescenzo n. 12, c.f. 12480730154, in data 21 GIU 2007, n. UR 0602024 Rep. n. 424027867 cod. Agenzia G55 di importo pari al valore presunto:-----

- delle opere di urbanizzazione come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano particolareggiato, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma, e quindi per euro 3.663.438,07 =(tremilioneiseicentossessantatremilaquattrocentotrentotto virgolazerosette)=;-----

- dell'importo concordato per la ristrutturazione del fabbricato ex rurale, denominato "Podere Cinghio", da utilizzare ad usi di interesse comune e quindi per un importo forfettario pari ad euro 1.300.000,00 =(unmilione trecentomilavirgolazerozero)=;-----

- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per euro 15.000,00 =(quindicimilavirgolazerozero)=.-----

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi euro 4.978.438,07 =(quattromilioninovecentosettantottomila quattrocentotrentottovirgolazerosette)=.-----

Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alle entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune di Parma, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficiario di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 Codice Civile.-----

L'ammontare della fidejussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del "Permesso di Costruire" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto al preventivo di massima del Piano Urbanistico Attuativo.-----

Lo svincolo della fidejussione avverrà dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5.-----

E' facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità della medesima fidejussione a seguito della presentazione di stati d'avanzamento dei lavori e del conseguente collaudo tecnico in corso d'opera: detta riduzione potrà avvenire entro il limite dello 80% (ottantapercento) dell'ammontare della garanzia fidejussoria iniziale.-----

Per quanto riguarda la garanzia fidejussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 3 della L. 10 del 28 gennaio 1977, 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, all'atto della presentazione della pratica edilizia di ogni edificio, adeguata polizza a copertura del 100% (cento per cento) di tale onere dovuto. Tali garanzie saranno svincolate automaticamente anche parzialmente all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

Al momento della sottoscrizione della presente convenzione andrà presentata, ove necessario, appendice alla polizza originaria al fine di aggiornarne la data di scadenza, coordinandone i termini con la rinnovata vigenza del PUA operata ai sensi dell'art. 13.-----

#### **Art. 15 - Sanzioni e penali-----**

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune di Parma anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune di Parma provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di :-----

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo "Permesso di Costruire" e sue varianti assentite; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal "Prezziario delle Opere Edili" edito dalla Camera di Commercio di Parma;-----

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del

Concessionario Soggetto Attuatore rispetto alle richieste ed ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).-----

2. Nei suddetti casi di inottemperanza il concessionario-attuatore dovrà corrispondere al Comune di Parma una penale come di seguito stabilita:----

a) euro 50,00 =(cinquanta/00)= per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;-----

b) pari al 5% =(cinquepercento)= del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore.-----

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 a quanto verrà stabilito dalla relativa convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione-----**

Il Concessionario Soggetto Attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del Piano Urbanistico Attuativo o di loro stralci operativi autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune di Parma. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Concessionario Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, il Concessionario Soggetto Attuatore stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.-----

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad allegare ai rogiti di compravendita delle unità immobiliari facenti parte dei condomini posti a ridosso delle linee elettriche, una relazione dalla quale si evinca la rispondenza del progetto e del singolo alloggio alle DPA dichiarate dall'ente gestore.-----

Il Concessionario Soggetto Attuatore potrà trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del Piano stesso.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e gli eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune di Parma ed a cura del medesimo, vengono assunti dal Concessionario Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

Il Concessionario 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 già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale '02 ed al Regolamento Urbanistico Edilizio '02 del 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.-----

*DELIBERAZIONE N. CC-2018-51 DEL 25/06/2018*

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo [www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it).

IL SEGRETARIO GENERALE  
RAVAGNANI

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
TASSI CARBONI