

Parma, 28 Dicembre 2021

Spett.le

COMUNE DI PARMA

SETTORE ATTIVITA' PRODUTTIVE E EDILIZIA

All'att.ne del Dirigente Arch. Costanza Barbieri

OGGETTO : Proc. 1306/2019 con VARIANTE URB. ex art. 53 LR 24/2017 - Ditta CFT SPA -  
Istanza di PdC -CdS istruttoria ex art.14, c.1, legge n. 241/1990.

A seguito delle necessarie valutazioni e conseguente deliberazione sulla volontà di proseguire nella procedura di cui in oggetto da parte del nostro organo amministrativo, siamo con la presente a confermarvi da parte di CFT SpA l'adesione allo Schema di Convenzione, allegato alla presente, trasmesso dai vostri uffici al nostro tecnico incaricato Arch.to Mariangela Valesi in data 28/09/2021. Rimaniamo quindi in attesa di indicazioni per la fase di conclusione della procedura.

Distinti saluti

L'Amministratore Delegato

Alessandro Merusi



CFT SpA

Via Paradigna, 94/A - 43122 Parma - Italia - Tel +39 0521 277111 - Fax +39 0521 798404  
Capitale Sociale € 10.000.000 - Numero REA 274277 - Registro delle imprese di Parma  
C.F e P.iva 09935170960

[www.cft-group.com](http://www.cft-group.com) [info@cft-group.com](mailto:info@cft-group.com)



---

**COMUNE DI PARMA**  
**SETTORE SPORTELLO ATTIVITÀ PRODUTTIVE E EDILIZIA**

**AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO**  
**DELLA DITTA CFT SPA DI VIA PARADIGNA**

**PSC Foglio 4 – RUE Tav. 17 - IV E e F**

**Procedimento Unico 2019.VIII.4/1 in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti**

**Permesso di Costruire n. 1306/2019**

ai sensi dell'art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24

**- SCHEMA DI CONVENZIONE -**

**regolante i rapporti tra Comune di Parma e soggetto attuatore per l'esecuzione dell'intervento**  
**assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato**

**PCC n. 80 - "Addizione est al plesso produttivo CFT spa"**

Il giorno ..... del mese di ..... dell'anno ..... in Parma

tra

**CFT spa** con sede a Parma, in via **Paradigna n. 94/A**, cod. fisc./partita iva **00935170960**, nella persona del legale rappresentante **Roberto Catelli**;

di seguito anche definito come soggetto attuatore/concessionario/società;

e

il Sig. \_\_\_\_\_, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del \_\_\_\_\_ del Comune di Parma, in conformità agli artt.107 e 109 del d.lgs. n. 267/2000 e all'art. 87 dello Statuto del Comune di Parma;

di seguito anche definito come Amministrazione Comunale/Comune;

**Premesso**

- che l'area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Parma, sezione di **CORTILE SAN MARTINO**, foglio **19**, mappale **56** e si estende per complessivi **mq 9.680,00 di superficie di mappa catastale (come da Tav. A05 Rilievo dell'area)**;
- che il concessionario è proprietario della suddetta area;
- che a latere della suddetta area ne è presente un'altra costituita da parte di uno stradello di penetrazione appartenente al patrimonio indisponibile del Comune di Parma, censita al C.T. del Comune, sezione di **CORTILE SAN MARTINO**, foglio **19**, mappale **56**, di estensione pari a **mq. 257,15**, per la quale, ai sensi dell'art. 2.1.3 del RUE, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento;
- che l'area oggetto di intervento risulta destinata ad attività produttive dal **PSC 2030** approvato con atto del **C.C. n. 53 del 22/07/2019**, all'interno dell'**Ambito specializzato per attività produttive di rilievo Sovracomunale Lineare Nord 27APS**;
- **che su detta area la società CFT spa ha promosso l'avvio di un Procedimento Unico in Variante agli strumenti urbanistici comunali secondo l'art. 53 L.R. 24/2017 in quanto necessita di ampliare la superficie dell'insediamento esistente per soddisfare improrogabili esigenze dell'attività produttiva in particolare di natura logistica e produttiva causa lo sviluppo aziendale in corso e le prospettive di crescita documentate**;
- che il concessionario ha predisposto e presentato al Comune di Parma, in data **20/05/2019 (prot. gen. n. 101716 – fascicolo 1306/2019)**, **il progetto del Permesso di Costruzione in Convenzione relativo a tutte le opere da realizzarsi all'interno dell'area**;

**Visti:**

- la legge regionale 21/12/2017 n. 24 e s.m.i.;
- la legge regionale 30/07/2013 n. 15 e s.m.i.;
- la legge regionale 19/12/2002 n. 37 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune di Parma;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 69/2019 del 30/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: Atto di recepimento della D.A.L. n. 186/2018 della Regione Emilia-Romagna in materia di disciplina del contributo di costruzione come aggiornata con la deliberazione di Giunta Comunale n. 456/2019 del 30/12/2019;
- la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 354 del 19/04/2012 che, in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20/05/2011 tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma", come rinnovato in data 11 luglio 2016, stabilisce che venga prodotta al Comune di Parma la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- la determina dirigenziale n. DD-2020-2383 del 26/11/2020 avente ad oggetto “Approvazione linee applicative relative all’attuazione dei permessi di costruire convenzionati. Ridefinizione di alcune disposizioni della DD 1391 del 18.05.2017”;

- il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, presentato al Comune di Parma in data **20/05/2019**, prot. gen. n. **101716**, fascicolo n. **1306/2019**, come successivamente più volte aggiornato e costituito dagli elaborati a seguito elencati, nella loro versione definitiva, e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell’approvazione di eventuali e successive varianti approvate dall’Amministrazione Comunale anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi:

### **ELENCO ELABORATI**

#### **1. TITOLO EDILIZIO – Permesso di Costruire in Convenzione**

##### **ARCHITETTONICO**

- A 01 Relazione tecnico descrittiva
- A 01a Relazione tecnica e schema accessibilità L.13/89
- A 02 Documentazione catastale
- A 03 Documentazione fotografica
- A 04 Perimetrazione del comparto
- A 04a Perimetrazione del comparto con coordinate catastali
- A 04b Perimetrazione del comparto Stato legittimato
- A 05 Rilievo dell’area
- A 05a Rilievo Stato legittimato
- A 06 Planimetria generale: stato di fatto e di progetto
- A 06a Planimetria generale: stato legittimato e di progetto
- A 07 Planimetria di progetto
- A 07a Stato comparativo Stato legittimato (D.G.C. 237\_2016) e di progetto
- A 07b Planimetria di progetto Destinazione d'uso
- A 07c Planimetria di progetto Calcolo parametri urbanistici
- A 07d Quantificazione Slu - Dotazioni Territoriali
- A 08 Capannone: piante, prospetti, sezioni e Schema accessibilità L.13/89
- A 09 Planimetria di progetto: aree di cessione con opere di urbanizzazione
- A 09a Planimetria di progetto: aree di cessione con coordinate catastali
- A 10 Parcheggi pubblici
- A 10a Sezioni stradali

- A 11     Computo estimativo opere di urbanizzazione delle aree di cessione
- A 12     Planimetria con segnaletica stradale
- A 13     Inserimento paesaggistico
- A 14     Planimetria generale con inserimento progetto sub ambito produttivo 27S2a

#### **RETI IDRAULICHE**

- I01     Relazione idraulica
- I02     Planimetria di progetto Reti idrauliche
- I03     Planimetria di progetto parcheggio pubblico Reti idrauliche
- I04     Computo metrico estimativo opere idrauliche

#### ***Ulteriori allegati***

#### **ACUSTICA**

CFT\_18-11-11\_Relazione di previsione impatto acustico Rev

#### **ARCHEOLOGICA**

VPIA\_Relazione di Verifica preventiva dell'Interesse Archeologico

#### **GEOLOGICA**

Relazione geologica-sismica

- la Determinazione conclusiva positiva della Conferenza di Servizi Decisoria prot. gen. n. [REDACTED] del [REDACTED], divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BUR n. [REDACTED] del [REDACTED].

#### **Tutto ciò premesso**

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento edilizio di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

#### **Art. 1 – Oggetto dell'intervento**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato **PCC n. 80 - "Addizione est al plesso produttivo CFT spa"**, da realizzare sull'area estesa per complessivi **mq 9.680,00 di superficie di mappa catastale** destinata ad attività **Produttiva**. L'attuazione dell'intervento è disciplinata dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Normativa, dalle disposizioni edilizie del RUE vigente nonché da quanto previsto nella presente convenzione.

La zonizzazione proposta dal progetto risulta così articolata:

- a) mq. 279,32 per urbanizzazioni generali (ampliamento Strada Paradigna con relativa banchina e marciapiede);
- b) mq. 584,67 per urbanizzazioni generali (ampliamento strada di penetrazione)
- c) mq. 165,88 per urbanizzazioni generali (marciapiede relativo al parcheggio pubblico);
- d) mq. 90,29 per verde (aiuole con alberi adiacenti parcheggio pubblico)
- e) mq. 488,49 per parcheggi pubblici (standard);
- f) mq. 8.071,35 per Superficie Fondiaria (Sf) destinata all'edificazione privata.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lettera f) tiene conto dell'esigenza del reperimento delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2 comma 2 della legge n. 122/1989, nonché di quanto prescritto per le singole funzioni dal Capo 3 - Usi del suolo e standard del RUE vigente.

Il progetto prevede la realizzazione massima di **mq 700** di SLU con destinazione d'uso attività produttive (Ucb) complementari all' insediamento produttivo esistente sul lato Ovest di Via Paradigna.

Gli addetti insediabili nell'ambito di tale destinazione d'uso sono stimati **in circa 10 unità**.

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

L'Amministrazione Comunale, a fronte dell'avvenuto inserimento nella pianificazione attuativa dell'area oggetto della presente convenzione, riconosce che l'attuazione degli interventi previsti dal PCC 80, possa avvenire senza la preliminare dismissione del parcheggio temporaneo autorizzato con deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 06/07/2016 come successivamente prorogata (atti GC n. 219 del 26/06/2019 e n. 239 del 07/10/2020) e conseguente ripristino dello stato dei luoghi, essendone venuti meno i presupposti.

Le parti si danno pertanto reciprocamente atto che con la sottoscrizione della presente convenzione vengono meno le obbligazioni precedentemente assunte dalla Società CFT Spa con l'avvenuta sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo in data 14/07/2016) determinando i presupposti affinché l'Amministrazione possa procedere allo svincolo e restituzione della polizza fidejussoria n. 4102060 del 20/07/2016 a suo tempo depositata dalla società.

## **Art. 2 – Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**

I concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Parma le aree per opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b), c), d), e) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq **1.608,65 mq** così come riportato nella **Tav. A09 VARIANTE 3\_Planimetria di progetto\_ Aree di cessione**.

Le aree per dotazioni di urbanizzazione secondaria, pari a **968,00 mq**, saranno assolte attraverso la monetizzazione nei termini meglio specificati al successivo art. 3ter.

Le aree di urbanizzazione primaria di cui sopra:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione, previo picchettamento delle stesse e mediante apposito e separato atto;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai successivi artt. 3 e 3bis, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo finale, il quale, ai sensi dell'art. 102 comma 3 del D.Lgs. n. 50/2016, ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione.

Si specifica che con il presente atto il concessionario si obbliga a custodire le aree di cui sopra con diligenza, come previsto dall'art. 1176 del Codice Civile, esonerando l'Amministrazione Comunale da responsabilità in ordine a danni che venissero arrecati a persone e cose nel periodo antecedente la presa in carico delle opere di urbanizzazione.

Sono a carico del titolare del PCC i costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nelle aree a destinazione pubblica nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo. In tal caso dovrà essere adeguato il computo metrico e la relativa fideiussione.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PCC, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, previa presentazione e rilascio di PCC in variante e sottoscrizione di atto modificativo della presente convenzione, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

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

### **Art. 3 – Realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti "OU1"**

Il concessionario si obbliga a realizzare a propria cura e spese e nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di urbanizzazione primaria a scomputo, sottosoglia e funzionali all'intervento di trasformazione (ex artt. 1 e 36 del D.Lgs. 50/2016 ed ex art. 16 comma 2bis del DPR 380/01) le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti "OU1":

1. le strade, gli spazi, i percorsi pedonali ed i parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento;
2. la pubblica illuminazione;

3. le aree verdi con prevalente funzione ecologica ambientale.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, ove progettualmente previsto, a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

Non è consentita la realizzazione su aree pubbliche di cessione di reti di impianti tecnologici privati diversi da quelle relative alle opere di urbanizzazione primaria sopra elencate (esempio TV via cavo, teleriscaldamento ecc.).

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nell' Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigenti e per quanto mancante nel Prezziario della Camera di Commercio di Parma, è pari ad Euro **139.226,19** (centotrentanovemiladuecentoventisei/19), oltre a oneri della sicurezza pari a Euro **6.961,31** (seimilanovecentosessantuno/31), alle spese tecniche di DL pari a Euro **11.138,10** (undicimilacentotrentotto/10 Euro), agli eventuali imprevisti stimati in Euro **4.176,79** (quattromilacentosettantasei/79 Euro), a cui aggiungere l'IVA di legge pari a Euro **17.486,81** (diciassettemilaquattrocentottantasei/81 Euro), per un **totale complessivo di Euro 178.989,19** (centosettantottomilanovecentottantanove/19 Euro). Tale importo viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 11.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione è stato redatto in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni 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 è stato 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 sono stati visti dai medesimi enti per approvazione.

#### **Art. 3.bis – Opere di urbanizzazione fuori comparto**

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal progetto di che trattasi, il concessionario assume l'obbligo di realizzare ulteriori opere di urbanizzazione generale primarie, a scomputo sottosoglia e ubicate al di fuori del comparto ma funzionali all'attuazione del medesimo, come di seguito specificate:

1. Rifacimento di porzione della strada pubblica di penetrazione con relativa segnaletica;
2. Rifacimento e sistemazione di porzione di Strada Paradigna a seguito dell'ampliamento della medesima con relativa segnaletica.

Il progetto relativo alle opere sopra descritte è stato redatto nella forma di progetto esecutivo ed interessa aree di proprietà comunale e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse, si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dall'occupazione ed acquisizione, anche mediante la necessaria procedura espropriativa, di tali aree. 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.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nell' Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigenti e per quanto mancante nel Prezziario della Camera di Commercio di Parma, è pari ad Euro **20.359,76** (ventimilatrecentocinquantanove/76), oltre a oneri della sicurezza pari a Euro **1.017,99** (millediciassette/99), alle spese tecniche di DL pari a Euro **1.628,78** (milleseicentoventotto/78 Euro), agli eventuali imprevisti stimati in Euro **610,79** (seicentodieci/79 Euro), a cui aggiungere l'IVA di legge pari a Euro **2.557,19** (duemilacinquecentocinquantesette/19 Euro), per un **totale complessivo di Euro 26.174,50** (ventiseimilacentosettantaquattro/50 Euro). Tale importo viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 11.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

#### **Art. 3.ter – Monetizzazione delle dotazioni di urbanizzazione secondaria**

I concessionari, come da indicazioni della scheda di PCC 80 assolvono a quanto dovuto per dotazioni secondarie calcolate come da usi del suolo e standard del RUE vigente, mediante il versamento all'Amministrazione del relativo onere di monetizzazione. Nello specifico le dotazioni degli standard attribuibili alla St complessiva del comparto pari a mq. 9.680,00, ammontano a mq. 968,00 a cui corrisponde un importo di monetizzazione pari ad € **29.040,00**, da versarsi secondo le modalità di pagamento e rateizzazione previste per il contributo di costruzione.

#### **Art. 3.quater – Ulteriori obbligazioni inerenti il concorso alla tutela idraulica**

Per l'attuazione del comparto è stabilito il concorso degli attuatori alla realizzazione della Cassa di Espansione n. 2 del Canale Naviglio - invaso lato Est ed opere collegate, presidio necessario per garantire la tutela idraulica della porzione di territorio cui appartiene l'area oggetto della presente convenzione.

Con delibera di Giunta Comunale n. 65 del 08/03/2021 è stato approvato il quadro di riparto degli oneri relativi ai comparti urbanistici appartenenti al bacino imbrifero afferente la Cassa di Espansione n. 2 del Naviglio, determinando un onere a carico del PCC 80 pari a € **33.151,16** (trentatremilacentocinquanteuno/16 Euro) per la realizzazione delle opere, e pari a € **8.125,48** (ottomilacentocinque/48 Euro) per l'acquisizione delle aree, calcolato operando la ripartizione

proporzionale, in ragione della superficie territoriale del comparto in oggetto, dell'importo complessivamente stabilito per il bacino pari a € 1.341.524,94 corrispondente all'intero Sub Ambito 27S2. Tali importi sono garantiti dalle polizze di cui al successivo art. 11.

In base a quanto stabilito con l'atto di GC 65 del 08/03/2021, i cui contenuti sono da intendersi qui integralmente richiamati, e a quanto espresso dal Consorzio di Bonifica Parmense nel proprio parere prot. 5633 del 14/06/2021 (acquisito a prot. gen. n. 123327 del 16/07/2021), al momento della sottoscrizione della presente convenzione dovranno essere prestate idonee garanzie fidejussorie corrispondenti agli importi prima specificati; attraverso successivi accordi tra Comune e Consorzio di Bonifica saranno stabiliti termini e modalità di versamento di quanto dovuto in ragione dei tempi e delle modalità attuative dell'opera idraulica.

Nelle more della realizzazione della Cassa di Espansione n. 2 del Naviglio, il Consorzio di Bonifica con proprio parere sopra richiamato ha stabilito che l'intervento di trasformazione urbanistica possa essere attuato previa realizzazione di bacini di laminazione temporanea interni al comparto aventi le caratteristiche ed il volume previsto negli elaborati progettuali allegati al PdC, che saranno dismessi (ovvero riutilizzati per esigenze della società) una volta ultimata l'opera idraulica sul Canale Naviglio.

### **Art. 3. quinquies – Adempimenti in merito alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo di importo inferiore alla soglia comunitaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto di cui ai precedenti artt. 3 e 3bis, trattandosi di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di interesse comunitario e funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica, ai sensi del combinato disposto dall'art. 36 comma 4 del D.lgs. 50/2016 e dall'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/2001, è a carico del soggetto attuatore, titolare del permesso di costruire, il quale è esclusivo responsabile dell'attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle opere di urbanizzazione, fermo restando la vigilanza da parte del Comune di Parma ed in particolare del Settore Opere di Urbanizzazione e Manutenzioni.

Qualora il soggetto attuatore sia in possesso della necessaria qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio, potrà provvedere all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Qualora invece lo stesso soggetto attuatore non sia in possesso della qualificazione prima specificata, trattandosi di opere di importo compreso tra 40.000 Euro e 350.000 Euro, dovrà provvedere all'affidamento delle medesime nel rispetto dei principi dell'art. 4 del D.Lgs. 50/2016 il cui adempimento viene documentato attraverso l'acquisizione di almeno due preventivi.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, la realizzazione di dette opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovrà rispettare quanto previsto in materia in merito all'acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG), attribuito su richiesta del soggetto attuatore che dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale al fine del suo inserimento nell'atto di rilascio

del Permesso di Costruire e riferito alle sole opere di Urbanizzazione. Gli strumenti di pagamento inerenti le opere di urbanizzazione dovranno quindi riportare il CIG in relazione a ciascuna transazione posta in essere dal soggetto attuatore ovvero dagli eventuali soggetto affidatario, subappaltatori e subcontraenti.

Il soggetto attuatore dovrà individuare un Referente Unico per i lavori di cui agli artt. 3 e 3bis il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire, affinché possa essere esplicitamente indicato nel relativo atto di rilascio. Il Referente Unico (RU) avrà l'obbligo di:

- costituire l'unico riferimento per i responsabili comunali in tutte le fasi progettuali e attuative successive alla stipula della convenzione urbanistica;
- comunicare al Dirigente del Settore Opere di Urbanizzazione e Manutenzioni del Comune di Parma tutte le eventuali fasi del procedimento di affidamento e le fasi di esecuzione dei lavori;
- richiedere l'iscrizione al Sistema Informativo dell'ANAC (SIMOG);
- richiedere il C.I.G. necessario per il pagamento del contributo in favore di ANAC, nonché per gli adempimenti in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- curare l'inoltro dei dati, relativi ai lavori di cui agli articoli 3 e 3bis, alla competente sezione regionale dell'Osservatorio dei Contratti Pubblici.

#### **Art. 4 – Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione**

Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione è effettuato mediante collaudo tecnico-amministrativo e funzionale in corso d'opera da parte di un tecnico abilitato, iscritto ad ordine professionale, individuato dall'Amministrazione Comunale e con oneri a carico dell'Attuatore.

L'Attuatore si impegna a versare gli onorari da corrispondere al collaudatore entro 60 giorni dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione comunale di avvenuta nomina del tecnico incaricato.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite il collaudatore.

Il Collaudatore, nel certificato di collaudo, deve attestare che:

- le opere siano state realizzate in conformità ai progetti esecutivi di cui all'atto del rilascio del permesso di costruire n. **1306/2019** ed alle eventuali varianti debitamente approvate, comprendenti gli apposti capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere;
- le opere siano perfettamente funzionanti, seguite a regola d'arte e secondo le normative tecniche vigenti per ogni tipologia di opera ed impianto;
- le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (IRETI, TELECOM, Consorzi ecc.);

- i dati risultanti dai calcoli e dai documenti giustificativi forniti dalla Direzione dei Lavori, per quanto accertabile, corrispondano tra loro e con le risultanze di fatto, non solo per dimensioni, forma e quantità, ma anche per qualità dei materiali e delle provviste;
- che la contabilità finale, redatta sulla base dei documenti contabili forniti dalla Direzione Lavori, corrisponda ai costi presunti previsti nel progetto delle singole opere;
- siano acquisiti i certificati di conformità impiantistica, i nulla osta tecnici e le attestazioni di regolarità che debbono essere rilasciati dagli Enti Gestori dei Servizi Tecnologici (IRETI ecc.).

Gli esiti delle verifiche di cui sopra dovranno essere espressamente riportati nel certificato di collaudo.

Il concessionario si impegna:

- a garantire che il collaudatore possa effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione, fermo restando la possibilità anche per il Comune di eseguire in qualsiasi momento sopralluogo per accertare la regolare esecuzione delle opere ed il loro funzionamento;
- a dare comunicazione, con un anticipo di almeno 15 giorni, della visita finale di collaudo al settore Patrimonio e Sportello Attività Produttive e Edilizia del Comune di Parma cui è data facoltà di intervenire ed esprimere eventuali valutazioni, riserve e richieste di opere integrative al fine di rendere le opere stesse pienamente conformi ai requisiti prestazionali definiti dal Comune stesso.

A lavori ultimati saranno forniti dal soggetto attuatore, sia in formato cartaceo che su supporto informatico, gli elaborati del “come costruito” derivanti da specifico rilievo plano-altimetrico georeferenziato, completi della planimetria e dei profili longitudinali delle reti delle acque bianche e nere, della planimetria dei sottoservizi nonché la documentazione fotografica eseguita in corso d’opera delle opere realizzate.

Il certificato di collaudo finale (eventualmente, di ciascuno stralcio) dovrà comunque essere emesso entro 6 mesi (art.3, art.102, D.Lgs.50/16) dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 3 e 3bis, salvo interruzioni dei termini dovute a richieste di integrazioni documenti e/o alla mancata collaudabilità delle opere o di parte di esse, con conseguente necessità di completamento dei lavori.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con permesso di costruire n. **1306/2019** o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti e/o collaudabili, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel verbale di accertamento redatto dal collaudatore. Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

Il concessionario è tenuto a comunicare al competente ufficio tecnico del Comune di Parma la data di inizio e di ultimazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.

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

Successivamente all'emissione del certificato di collaudo (eventualmente, di ciascuno stralcio) le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli

Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno la gestione e la manutenzione ad esclusione di quanto previsto nel successivo art.9.

Restano comunque in capo al concessionario gli oneri connessi all'accertamento di piena e corretta funzionalità delle opere per 24 mesi (36 per le opere a verde di cui al successivo art. 9) dall'emissione del Certificato di Collaudo Finale. Si specifica che il Collaudo, ai sensi dell'art.102 -comma 3- del D.lgs. n.50/2016, potrà essere tacitamente approvato.

Sono a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa, gli oneri di ripristino delle opere pubbliche conseguenti ad eventuali danni dovuti ai lavori di costruzione degli edifici previsti nei singoli lotti. Il soggetto attuatore si impegna a ripristinare le opere di urbanizzazione ultimate, anche se già collaudate, nella eventualità che le stesse vengano danneggiate o manomesse durante i lavori di costruzione dei lotti privati.

Sono a carico del soggetto attuatore inoltre gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico, nonché al rilascio delle relative certificazioni;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in € **4.000,00** e vengono garantiti come specificato al successivo art. 11.

#### **Art. 5 Ultimazione dei lavori e controllo finale**

In seguito all'approvazione del collaudo finale l'attuatore si impegna a richiedere ai competenti uffici comunali la formale presa in carico delle opere, allegando alla richiesta il certificato di collaudo e di regolare funzionamento delle opere di urbanizzazione redatto dal tecnico collaudatore con le attestazioni di regolarità tecnica rilasciate dagli Enti Gestori dei Servizi Tecnologici (IRETI, ecc...) e con il consuntivo finale dei costi delle opere realizzate a scomputo dei relativi oneri tabellari redatto dal Direttore dei Lavori.

In particolare dovrà essere presentata la rendicontazione finale delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo mediante presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore lavori, da sottoporre alla valutazione del collaudatore, corredati dal conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.

Nel caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto autorizzato con permesso a costruire n 1306/2019, e successive ed eventuali varianti, o nel caso in cui le stesse opere non siano perfettamente funzionanti, gli attuatori si impegnano a ricondurre le opere a conformità entro i termini stabiliti nel

verbale di accertamento redatto dal collaudatore; decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà alla escussione delle fidejussioni al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare controlli a campione, nei 24 mesi (36 per le opere di cui al successivo art.9) successivi l'emissione del certificato di collaudo, atti ad accertare sia la conformità delle opere al progetto autorizzato, sia il corretto funzionamento delle stesse; decorso tale termine, e verificato positivamente quanto sopra riportato, l'Amministrazione Comunale effettuerà lo svincolo delle garanzie fidejussorie presentate.

E' facoltà del soggetto attuatore proporre una realizzazione a stralci funzionali, con conseguente collaudo per singolo stralcio, senza modificare la presente convenzione previa presentazione di nuovo progetto per singolo stralcio funzionale da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale e di tutti gli Enti e Servizi coinvolti.

In tal caso il progetto dovrà prevedere il sezionamento di reti, impianti e opere, al fine di consentire il successivo collaudo per stralci autonomi e funzionali, e il certificato di collaudo dovrà contenere:

- una planimetria con evidenziati sia i lotti sia gli edifici compresi nello stralcio;
- gli eventuali stralci oggetto di precedenti certificazioni;
- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare;
- un elaborato che dimostri la coerenza con il progetto generale di PCC e con le indicazioni tecnico-funzionali in esso contenute.

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

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione delle garanzie fidejussorie così come previsto al successivo art. 11;
- all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- alla comunicazione del nominativo e dei recapiti del Referente Unico (RU) nonché del Codice Identificativo di Gara (CIG) di cui al precedente art. 3. quinquies.

Il Referente Unico, preventivamente all'inizio dei lavori:

1. nel caso in cui le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 3bis vengano realizzate direttamente dal soggetto attuatore, dovrà comunicare al Dirigente del Settore Opere di Urbanizzazione e Manutenzioni del Comune di Parma che la realizzazione delle opere avverrà a cura del soggetto attuatore stesso attestando, attraverso idonea autocertificazione resa ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso della necessaria qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio come indicato al precedente art. 3. quinquies;

2. nel caso in cui le opere di cui ai precedenti artt. 3 e 3bis vengano affidate dal soggetto attuatore ad altro soggetto in possesso delle qualificazioni richieste come indicato al precedente art. 3quinqies, -dovrà inoltrare al Dirigente del Settore Opere di Urbanizzazione e Manutenzioni del Comune di Parma la documentazione inerente l'espletamento dell'affidamento attraverso l'acquisizione di almeno due preventivi nonché il nominativo del soggetto risultato affidatario che dovrà attestare, attraverso la presentazione di idonea autocertificazione resa ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, il possesso della necessaria qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio;

-dovrà trasmettere al Dirigente del Settore Opere di Urbanizzazione e Manutenzioni del Comune il contratto stipulato con il soggetto individuato per l'esecuzione dei lavori.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 25 della L.R. 15/13 e dal RUE, sarà possibile presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici o parti di essi a condizione che sia stato emesso il Certificato di collaudo finale delle opere di cui ai precedenti artt. 3 e 3bis.

#### **Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e D + S**

I concessionari corrisponderanno al Comune di Parma, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal PCC, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché la quota di D + S di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale 69/2019 del 30/09/2019 in recepimento alla Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 186/2018 della Regione Emilia-Romagna; in particolare, per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti OU1, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Parma, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di OU1 del precedente art. 3, ammontante ad un importo netto di € 139.226,19 (centotrentanovemiladuecentoventisei/19 Euro), risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire, nulla sarà dovuto al Comune fermo restando, in tal caso, l'obbligo del concessionario 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) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione per le attrezzature e gli spazi collettivi OU2 (fatti salvi eventuali premi derivanti dal Regolamento Energetico);
- 4) sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo alla quota dei contributi D e S di cui all' art. 16 del DPR 06/06/2001 n. 380 e artt. 29-34 L.R. 15/13 e s.m.i.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra è stata stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nell' Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e

difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigenti e per quanto mancante nel Prezziario della Camera di Commercio di Parma.

Il Comune accerterà, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti che avverrà mediante la presentazione di copia dei documenti predisposti dal direttore dei lavori, ed avvallati dal collaudatore, ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate.

#### **Art. 7bis – Contributo straordinario**

I concessionari corrisponderanno al Comune di Parma il Contributo Straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f) della L.R. 15/2013 (attuativo dell'art.16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n.380/2001), dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) (rif. Tav. CTP 3 PSC 2030) e calcolato secondo le indicazioni del DAL 186/2018, DCC 69/2019 e DGC 456/2019, come determinato dal Gruppo di Lavoro costituito con atto del Direttore Generale del 6 novembre 2020 (Prot. 189349 II/10.4) per l'espletamento delle attività procedurali connesse alla determinazione del Contributo Straordinario con Verbale in data 20/05/2021 prot. gen. n. 89270.

In particolare i concessionari dovranno corrispondere in unica soluzione, in sede di rilascio del permesso di costruire, a liquidare il Contributo Straordinario per un importo calcolato pari ad € **68.781,54** (sessantottomilasettecentottantuno/54 Euro).

#### **Art. 8 – Modalità attuative e varianti**

Non è consentito apportare varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione connesse al permesso di costruire sopraelencato, se non esplicitamente e preventivamente autorizzate dall'A.C. mediante anche acquisizione dei pareri degli Enti coinvolti.

La conformazione del lotto di intervento può essere modificata a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

#### **Art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

Ferma restando la piena proprietà delle aree, il soggetto attuatore si obbliga a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle seguenti aree e opere di urbanizzazione:

- 1) aree verdi a corredo del parcheggio pubblico;
- 2) stradello che da via Paradigna conduce al tornello di accesso all'area.

A tale proposito le parti si impegnano a sottoscrivere, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

Sarà inoltre facoltà del soggetto attuatore richiedere di accedere ad apposita convenzione con il Comune di Parma, previa sottoscrizione di apposito atto, finalizzata alla manutenzione anche degli spazi con

destinazione a parcheggi, viabilità e marciapiedi.

#### **Art. 10 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione**

Tutte le opere di urbanizzazione, come descritte negli artt. 3 e 3bis, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo, ovvero prima della presentazione della SCEA per gli edifici di progetto.

Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche, così come previsto dalla LR 15/13 e sm.i.

In sede di eventuale proroga dei termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione può essere chiesto l'adeguamento degli importi delle fidejussioni.

La comunicazione deve inoltre contenere dichiarazione del collaudatore con indicato lo stato delle opere eseguite, il costo di massima per la realizzazione delle opere mancanti, o di quelle opere già realizzate che necessitano di un intervento manutentivo, aggiornato e quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel vigente Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, comprensivo dell'IVA di legge, degli oneri per la sicurezza, delle spese tecniche di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, e di eventuali imprevisti con eventuale aggiornamento della fideiussione a garanzia di tale impegno ovvero svincolo parziale della relativa quota aggiornata.

La presentazione della S.C.E.A. (parziale o totale) relativa agli edifici di progetto potrà avvenire dopo il collaudo (comunque detto) delle opere di cui agli artt. 3 e 3bis.

#### **Art. 11 – Garanzie**

I concessionari, a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 3 e 3bis, documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di fidejussioni bancarie o polizze assicurative (in tal caso contratte 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) di importo pari al valore presunto:

- 1. delle opere di urbanizzazione interne al comparto** d'intervento come sommariamente quantificato nell'ambito del progetto allegato al permesso di costruire, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal vigente Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigenti e per quanto mancante nel Prezziario della Camera di Commercio di Parma, e quindi per € **178.989,19** (centosessantottomilanovecentottantanove/19 Euro);
- 2. delle opere di urbanizzazione esterne al comparto** d'intervento, come sommariamente quantificato nell'ambito del progetto allegato al permesso di costruire, in applicazione dei prezzi

unitari desunti dal vigente Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna vigenti e per quanto mancante nel Prezziario della Camera di Commercio di Parma, comprensivi degli oneri di esproprio come presuntivamente determinati, e quindi per € 26.174,50 (ventiseimilacentosettantaquattro/50 Euro);

3. degli **onorari previsti per l'effettuazione del collaudo** tecnico-amministrativo e per effettuare le necessarie verifiche tecniche quindi per € 4.000,00 (quattromila/00 Euro).

**L'ammontare complessivo della fidejussione** risulta così determinato in complessivi € 209.163,69 (duecentonovemilacentosessantatre/69 Euro).

I concessionari, a garanzia della quota parte per il concorso alla **realizzazione della Cassa di Espansione n. 2 del Canale Naviglio** di cui all'art. 3. quater, documentano altresì, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fideiussione bancaria o 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) di importo pari a € 41.276,64 (quarantunomiladuecentosettantasei/64 Euro) corrispondente alla quota di competenza inerente il costo di realizzazione dell'opera e di acquisizione dell'area ad essa relativa.

Tali garanzie devono prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi; devono rimanere valide ed operanti fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte con estinzione o riduzione assoggettata ad espressa dichiarazione liberatoria (o restituzione del documento originale) da parte del beneficiario (Comune garantito); devono esplicitamente prevedere che il mancato pagamento di supplementi di premio/commissione da parte dell'obbligato principale non potrà essere opposto, in nessun caso, al beneficiario; devono prevedere che il foro competente, nel caso di controversie, sarà esclusivamente quello dell'autorità giudiziaria del luogo dove ha sede l'ente garantito.

Dette garanzie dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

In caso di compagnie assicurative, qualora queste abbiano sede in Italia devono risultare iscritte negli appositi elenchi IVASS (Istituto di vigilanza sulle Assicurazioni), mentre per quelle con sede legale all'estero deve trattarsi di impresa ammessa ad operare in Italia esclusivamente in regime di stabilimento come risultante dagli appositi elenchi dello stesso IVASS.

Lo svincolo integrale della garanzia dovrà avvenire non prima di 24 (ventiquattro) mesi dall'emissione del collaudo finale al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui agli artt. 3 e 3 bis nonché assicurare il ripristino degli eventuali danni. Tale termine di 24 (ventiquattro) mesi è innalzato a 36 (trentasei) mesi per le opere a verde di cui all'art. 9.

È facoltà del Comune di Parma, previa verifica tecnica da parte dei propri uffici, di procedere a riduzione dell'entità della medesima a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dell'emissione

del certificato finale di stralci progettuali. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite massimo dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale.

Al fine di consentire la verifica di piena e corretta funzionalità di tutte le opere di cui all'art. 3 e 3bis nonché di assicurare il ripristino degli eventuali danni ed a garanzia della corretta manutenzione del verde, dopo l'emissione del collaudo, il soggetto attuatore dovrà mantenere attiva una polizza fideiussoria:

- non inferiore al 20% del valore delle opere di urbanizzazione, per un periodo di 24 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale;

- 100% del valore delle opere a verde, per un periodo di 36 mesi dall'avvenuta emissione del certificato di collaudo finale.

Dopo tali termini, verificata la funzionalità delle opere, le fidejussioni potranno essere svincolate integralmente.

È facoltà del Comune di Parma, in sede di eventuale proroga dei termini di ultimazione delle opere di urbanizzazione, chiedere l'adeguamento degli importi delle fidejussioni.

#### **Art. 12 – Sanzioni e penali**

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

**a)** mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione o non collaudabilità delle opere stesse entro i tempi stabiliti dal titolo edilizio. In tal caso, qualora i soggetti attuatori risultino inottemperanti alle richieste e ai tempi fissati dal collaudatore per il completamento delle opere, la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo:

- delle opere non realizzate o non collaudabili, determinato dal collaudatore sulla base dei prezzi unitari desunti dal vigente Elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna;

- delle spese tecniche, calcolate in base al valore delle opere così come individuato nel precedente punto;

- dell'IVA di legge;

- della manutenzione triennale degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e dell'impianto di irrigazione di cui all'art.9, calcolate moltiplicando la superficie a verde per 0,67 €/mq;

**b)** anche in vigenza del titolo edilizio, mancato tempestivo intervento a seguito di segnalazione da parte dell'A.C. di situazioni che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione stessa, possano determinare potenziale pericolo per la pubblica sicurezza. In tal caso, l'Amministrazione interverrà in danno con l'escussione di un importo pari a quello necessario per ripristinare le condizioni di sicurezza, quantificato secondo le modalità di cui al punto a).

Nel caso di inottemperanza di cui alla lettera a), il concessionario dovrà corrispondere al Comune una penale pari a:

- 1 per mille del valore delle opere di urbanizzazione non completate o non collaudabili, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo calcolato a partire dal ricevimento della comunicazione, del collaudatore, di mancato completamento ovvero di non collaudabilità delle opere, sino al giorno del completamento delle opere stesse tale da garantire la loro collaudabilità;
- 5 per cento del valore delle opere non completate o non collaudabili, qualora l'Ente debba sostituirsi al soggetto attuatore per il completamento delle opere stesse, escutendo la fidejussione.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla D.G.C. n. 1111/60 del 29/08/2007.

#### **Art. 13 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del presente atto, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.

Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai concessionari, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I concessionari autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

#### **Art. 14 - 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 Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Parma.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Parma.

#### **Art. 15 - Validità della convenzione**

La validità della presente convenzione è stabilita in analogia ai piani urbanistici in 10 anni dalla data di sottoscrizione.

#### **Art. 16 – Clausola risolutiva espressa**

In attuazione dell'art. 53 comma 6 lett. e) della LR n. 24 del 2017 e s.m.i. ed in coerenza con i principi del Protocollo Antimafia sottoscritto il 20/05/2011 tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma", come rinnovato in data 11 luglio 2016, il soggetto attuatore dichiara di conoscere ed accettare la presente clausola risolutiva espressa che prevede la risoluzione immediata ed automatica della presente convenzione, conseguente alla decadenza di diritto della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, qualora dovesse essere rilasciata dalla Prefettura, successivamente alla citata Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi che abilita l'attuazione dell'intervento, un'informazione antimafia interdittiva di cui agli artt. 84 e 91 del D.Lgs. n. 159 del 2011.

La risoluzione della presente convenzione conseguente alla decadenza di diritto della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi comporta la conseguente decadenza delle varianti agli strumenti di pianificazione e l'applicazione della disciplina di piano vigente al momento della presentazione della proposta di procedimento unico.