



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

OGGETTO: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO C5/7 -
CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE.

Svolge la relazione il **Sindaco Fabrizio Bolzoni**;

“Il PII C5/7 che viene portato all’attenzione del Consiglio Comunale per l’approvazione, è il primo degli otto comparti previsti nella zona di Monticelli est che completa la fase consigliare dell’iter procedurale.

Adottato nell’aprile dello scorso anno, prima dello scadere della legislatura, con la consapevolezza che sarebbero stati probabilmente necessari alcuni cambiamenti e modifiche, il progetto urbanistico arriva in sede di approvazione con una serie di osservazioni che, tuttavia, non alterano l’impostazione e l’assetto originario.

Nell’anno intercorso dall’adozione, l’Amministrazione e i soggetti attuatori privati hanno lavorato su più fronti, al fine di definire le modifiche necessarie.

L’operazione, nel suo insieme, è risultata abbastanza complessa, tenuto conto anche del lavoro che è stato svolto nell’organizzazione della parte infrastrutturale a servizio di tutti i comparti.

Riteniamo quindi che, seppure scontando alcuni ritardi, si stiano creando le condizioni per avviare concretamente non solo il comparto in oggetto, ma anche gli altri.

La Commissione Consiliare n. 2 è stata investita in più momenti dell’argomento e ha potuto esaminare i contenuti delle osservazioni e delle modifiche apportate.

L’intenso confronto sulle osservazioni e sui loro contenuti ha portato, sostanzialmente, l’Amministrazione a proporre l’accoglimento in Consiglio Comunale, in quanto ritenute accettabili rispetto agli obiettivi generali.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n° 22 14/04/2004 mediante la quale si è provveduto ad adottare il Programma Integrato di Intervento denominato C5/7, posto in Monticelli Terme;

Considerato che, ai sensi dell’art. 23 della legge 1150/42, occorre fissare il termine entro il quale i soggetti attuatori, a seguito della notifica della delibera di approvazione del Programma, debbono presentare il progetto di attuazione;

Considerato che si ritiene opportuno che la decorrenza dei termini per l'attivazione della procedura di esproprio venga fissata a far tempo dal giorno previsto per la stipula della convenzione urbanistica;

Valutato che nel presente programma i soggetti attuatori tutti, attraverso le osservazioni, hanno convenuto i contenuti del piano, si ritiene che il termine adeguato per l'attuazione possa essere contenuto in 120 giorni ;

Considerato che l'iter procedurale di legge costituito dal deposito degli atti, dai pareri di enti esterni ed uffici interni si è concluso positivamente;

Valutato che è in corso il procedimento con la sovrintendenza circa la zona di rispetto del rio Arianna lungo il quale ubicare l'opera di urbanizzazione secondaria, che si definisce parco attrezzato e per lo sport, e che la sovrintendenza, a seguito degli incontri e sopralluoghi avvenuti, condivide, poiché rispettosa dell'ambiente e in particolare perché non finalizzata al tombamento del rio;

Considerato che entro il termine dal 05/06/2004 al 03/08/2004 non sono state presentate osservazioni unicamente perché i tempi dedicati al lavoro di confronto non lo hanno consentito;

Considerato che sono state presentate n° 6 osservazioni fuori termine da parte di:

1. Uluhogian Sevag e Rizzardi Lucia (osservazione articolata in 2 punti)
2. Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione articolata in 13 punti)
3. Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione ad integrazione di quella precedente)
4. Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione allo schema di convenzione)
5. Gianluca Ghiretti (osservazione allo schema di convenzione)
6. Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione presentata in sostituzione di quelle precedenti)

Valutata l'osservazione n° 1 presentata dai signori Uluhogian Sevag e Rizzardi Lucia ed articolata nei seguenti due punti:

1. Accesso alla proprietà – Scopo dell'osservazione è di far rilevare che il progetto non definisce sufficientemente la funzione che assumerà l'attuale stradello, sul quale affacciano gli accessi carrai della proprietà. Consapevoli della necessaria integrazione con gli altri C5 posti a nord, gli osservanti propongono di mantenere lo stradello quale viabilità pubblica, in direzione est – ovest, che si ricollegli con le altre strade di lottizzazione.

Proposta di controdeduzione.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

L'osservazione può essere accolta (parzialmente) limitatamente alla conferma degli accessi nell'attuale posizione, rinviando all'integrazione progettuale con gli altri C5 i collegamenti fra stradello pubblico e strade di lottizzazione.

2. Superficie utile e fondiaria – Scopo dell'osservazione è di avere conferma dei dati costituenti la superficie utile e fondiaria definite in sede di adozione.

Proposta di controdeduzione.

Dalle verifiche in merito, conseguenti all'osservazione Schianchi, si riscontra che l'osservazione può essere accolta.

Valutata l'osservazione n° 6 che i signori Schianchi hanno presentato, a seguito di numerosi incontri, in sostituzione delle altre tre ed articolata nei seguenti 9 punti:

1. Edilizia convenzionata – Scopo dell'osservazione è di modificare la scelta iniziale, delle tre previste dal P.R.G., circa la costituzione di un patrimonio d'edilizia residenziale di pubblico interesse. Inizialmente i signori Scianchi, diversamente dagli altri soggetti attuatori, avevano optato per la soluzione che prevede la cessione gratuita di una Sf pari al 12% oltre al convenzionamento del 18% di Su. Con l'osservazione si propone di cedere il 18% di Su all'Amministrazione Comunale.

Proposta di controdeduzione.

Trattandosi di una opzione contemplata dal P.R.G., che non richiede particolare adeguamento del progetto di PII e, in questo momento, maggiormente gradita all'Amministrazione comunale, in quanto si ritiene meglio rispondente a soddisfare le esigenze dell'edilizia a scopo sociale, si propone che l'osservazione venga accolta.

2. Dorsale stradale – Scopo dell'osservazione sembra essere (il testo non è del tutto chiaro circa i suoi obiettivi) l'adeguamento del tracciato della strada dorsale che non rispetta l'andamento previsto dal P.R.G. La situazione, già segnalata dall'ufficio, è stata ribadita anche dai signori Schianchi.

Proposta di controdeduzione.

Trattandosi di un obbligo normativo, l'osservazione, non può che essere accolta determinando l'adeguamento del tracciato stradale alla previsione di P.R.G.

3. Sub comparto C. – Scopo dell'osservazione è di modificare l'impostazione alla viabilità d'accesso. Dovendo servire il sub comparto da un'unica direttrice, il progetto adottato, ha previsto una strada di penetrazione che rigirando su se stessa consenta spazi sia in termini di verde di U1 sia dal punto di vista della funzionalità veicolare. La proposta dell'osservazione tende a ridurre la viabilità ad un semplice rettilineo di penetrazione a fondo cieco. Ciò è accettabile soltanto se di tipo privato e non pubblica.

Proposta di controdeduzione.

La proposta, rispetto all'adottato, è sbilanciata a sfavore del pubblico interesse. Tuttavia la proposta può essere ritenuta accettabile, vi è un precedente nel C5 di Basilicanova, se si trasforma la strada (pubblica) in area privata alla quale si accede mediante un normale passo carraio. Si propone pertanto di accogliere l'osservazione, disponendo affinché la strada proposta rimanga di proprietà privata e che l'accesso alla medesima avvenga mediante passo carraio.

4. Sub comparto B – L'osservazione interviene sulla definizione, in particolare, dell'assetto viabile. Vi è da dire che il progetto adottato non risulta conforme a quello del sistema di coordinamento, approvato successivamente, e che pertanto una riflessione in merito diventava necessaria in ogni caso. Gli osservanti ritengono che la soluzione prospettata con l'osservazione sia vantaggiosa non solo ai fini della viabilità ma per la possibilità conseguente di ampliare la zona a verde pubblico posta lungo il rio. Con riferimento al dimensionamento o dettagli costruttivi si fa specifico riferimento alla competenza che appartiene al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione mediante il quale si provvederà di conseguenza e nel rispetto del quadro normativo di riferimento. Quanto sopra vale in particolare per l'accesso veicolare agli spazi di sosta.

Proposta di controdeduzione.

Si propone di accogliere l'osservazione con l'indicazione che i dettagli costruttivi sono di competenza del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.

5. Sub comparto A – Anche in questo caso le varianti suggerite sono principalmente riferite alla viabilità. Tuttavia la proposta si riferisce, se non altro, ad una strada



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

pubblica a fondo cieco completa di racchetta di ritorno e pertanto, diversa, dal sub comparto C.

Proposta di controdeduzione.

Si propone di accogliere l'osservazione con riferimento alla nuova viabilità e alla individuazione dei lotti da cedere al comune come da disegno allegato all'osservazione.

6. Marciapiedi e verde pubblico – L'osservazione propone argomentazioni, circa la disposizione del verde, in linea di massima condivisibili. Si ritiene inoltre opportuno rammentare che la sede nella quale definire i dettagli della progettazione delle opere di urbanizzazione è successiva al progetto urbanistico. Il primo dei progetti da presentare sarà, infatti, costituito dall'esecutivo delle opere di urbanizzazione.

Proposta di controdeduzione.

Si propone di accogliere l'osservazione sotto forma di promemoria al fine di rammentare che il disegno urbanistico di PII deve contenere soltanto uno schema delle opere di urbanizzazione e che pertanto le eventuali modifiche in sede di progetto esecutivo fanno parte della normale procedura di variante al permesso di costruire e non influisce sulla procedura di PII.

7. Tavola n° 8 Abaco delle Tipologie edilizie scala 1:200 – Tavola n° 9 Sezioni Trasversali e Longitudinali scala 1:200 – L'osservazione si prefigge di eliminare due degli elaborati adottati modificando adeguatamente le Norme Tecniche di cui al punto successivo.

Proposta di controdeduzione.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione mantenendo gli elaborati n° 8 e 9, che dovranno essere redatti nei limiti della lettera h) dell'articolo 49 della L.R. 47/78 e s.m.i. che elenca gli elementi costitutivi degli strumenti di attuazione del P.R.G. in modo coerente agli allegati all'osservazione.

8. Norme Tecniche di attuazione – Le premesse sono totalmente coincidenti con il punto precedente. Non sono compatibili e/o condivisibili col sistema normativo generale, in particolare:

- L'altezza massima indicata alla lettera a) che eccede quella di PRG prevista in ml 11.80.
- La percentuale di cui alla lettera b) oltre ad essere eccessiva è applicabile anche fra lotti di tipologie diverse ammettendo l'eventuale trasformazione senza controllo del risultato.
- L'allineamento fisso dovrà essere mantenuto in quanto elemento ordinatore del piano, e pertanto si propone di mantenerlo in coerenza con le osservazioni accolte.
- Al fine di sostenere l'integrazione del verde attrezzato e/o pubblico con l'edificato di progetto si propone di non impedire la realizzazione verso gli spazi pubblici di recinzioni "verdi" a mezzo di messa a dimora di siepi vive.
- L'ultimo comma dell'osservazione, non costituendo norma ma indirizzo, non può far parte del quadro normativo.

Proposta di controdeduzione.

Si propone di accogliere parzialmente il testo costituente l'osservazione nelle modalità di seguito riportate:

Norme Tecniche di Attuazione

Art.4 - Zone destinate all'edificazione

L'edificazione nelle zone residenziali è regolamentata dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio comunale vigenti.

La capacità insediativa complessiva di tali zone è stabilita dal PRG vigente in mq 5.695,00 di Superficie Utile ammessa.

L'edificazione in tali zone dovrà inoltre rispettare i parametri dimensionali riportati nelle tabelle dei dati di progetto riportati nella tav. n° 6, oltre alle seguenti prescrizioni:

a) elementi dimensionali

i dati delle aree di intervento hanno lo scopo di individuare gli elementi dimensionali e di capacità edificatoria; mentre la superficie dei lotti potrà subire lievi aggiustamenti in base al frazionamento definitivo.

Il numero massimo delle unità abitative è fissato nelle tabelle allegate; le destinazioni d'uso potranno subire variazioni rispetto al Piano Adottato, a condizione che in sede di Permessi di Costruire vengano rispettati tutti gli standard



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

previsti dalle Norme tecniche di attuazione – vedi art. 8 della Convenzione urbanistica.

b) aree di intervento

La planimetria di progetto delimita le aree di intervento che coincidono con il lotto minimo di intervento edilizio; sono consentiti spostamenti di S.U. da un singolo lotto all'altro per una percentuale non superiore al 10%, da applicare *una tantum e nell'ambito del medesimo sub-comparto*. Per i lotti del sub-comparto B dovrà essere previsto un progetto architettonico - edilizio unitario.

c) destinazioni d'uso

le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., all'art. 61.

d) superficie copribile dalla edificazione

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le Superfici utili degli edifici, potrà essere compresa all'interno della Superficie Copribile della edificazione, il limite del posizionamento degli edifici a 5 metri dal confine.

La delimitazione di tale superficie non costituisce altresì definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati rimanendo invece fermo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera e delle distanze minime dettate dalle norme di attuazione del PRG e *dalla normativa generale*.

e) accessi ai lotti

gli accessi carrabili ai lotti saranno previsti nella misura massima di uno per lotto per quanto riguarda le monofamigliari ed i condomini, e di due per i lotti in cui insistono bifamigliari,

f) allineamento fisso

ove indicato nella tavola 6 con apposita simbologia, è obbligatorio il rispetto dell'allineamento fisso che consiste nel posizionamento sulla linea di allineamento stabilita, per almeno due terzi del piano verticale del prospetto. Si ricorda a tal fine, che il posizionamento, negli elaborati di progetto, degli edifici o di loro parti,

privi dell'indicazione dell'allineamento fisso è puramente indicativo e potrà quindi subire spostamenti fino al raggiungimento delle distanze minime consentite come richiamate nel punto d).

g) siepi ed alberature

la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere parte integrante della richiesta di permesso di costruire.

h) recinzioni

Le recinzioni prospicienti qualsivoglia proprietà potranno essere in mattone a vista per un'altezza di ml.1.50. e/o con tipi diversi in grigliato metallico con siepe interna al lotto per un'altezza di ml. 1,50.

i) coperture

Il sistema di copertura dovrà essere realizzato a falde inclinate con manto in laterizio, ad esclusione del sub-comparto B per il quale si rimanda al sopra richiamato Progetto Unitario.

Le coperture piane sono ammesse parzialmente ove svolgano funzione di terrazzi praticabili, e sopra le rimesse auto.

i) materiali esterni

I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco e tinteggio o mattone a vista.

Elementi in c.a. a vista, materiali lapidei, ferro e rame, sono utilizzabili per opere proporzionalmente non predominanti.

l) serie cromatiche

I colori dei prospetti degli edifici, per le parti tinteggiate, saranno scelti nelle serie unificate RAL dei gialli, aranci, rossi, grigi e bruni.

9. Relazione tecnica – L'osservazione, così come redatta, tende a normare nella sede impropria dei contenuti tipici della normativa tecnica e non della relazione illustrativa del piano:.

Proposta di controdeduzione.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA.

Si propone di accogliere l'osservazione integrandola della seguente dicitura, che costituirà premessa alla relazione: "Le seguenti specificazioni non costituiscono prescrizione del Piano ma semplice illustrazione degli obiettivi della pianificazione urbanistica attuativa".

Valutata l'osservazione n° 5 presentata dal signor Ghiretti, articolata principalmente nei confronti della convenzione urbanistica, si deduce che la stessa si presenta sotto forma di rilievi generali sugli argomenti, in alcuni casi non pertinenti e di opposizioni nel merito. Nel recente confronto con i soggetti attuatori il testo adottato è stato ampiamente discusso e sostanzialmente riveduto al punto di ritenere che l'ultima stesura risponda adeguatamente a tutti gli interrogativi.

Proposta di controdeduzione.

Si propone di accogliere parzialmente l'opposizione mediante la stesura del seguente testo:

COMUNE di MONTECHIARUGOLO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'attuazione di un
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)
ai sensi dell'articolo 16 della L. 17.2.92 n.179 e dell'art. 20 della L.R. 30.1.95 n.6 e
successive modificazioni e integrazioni

"C5/7 MONTICELLI TERME "

CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti tra Comune e concessionari per l'attuazione di un PUA avente valore di PII ai sensi dell'articolo 31, lett. d, della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN AREA SITA IN MONTICELLI TERME

(Area: foglio, mappali n°)
Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo - Parma.

Il giorno del mese di dell'anno
in

tra

i sigg.....o le
ditte.....
con sede o residenti in,
in prosieguo definiti come Concessionari;

e

il Sig., il quale interviene nella sua qualità di
..... del Comune di Montechiarugolo, anche in veste di soggetto
attuatore, in esecuzione della delibera consiliare n. del, esecutiva ai
sensi di legge.

Premesso:

- Che i concessionari sono proprietari delle aree poste nel Comune di Montechiarugolo, nella frazione di Monticelli Terme, censite al N.C.T. al foglio del Comune di Montechiarugolo, mappali n°, estese per complessivi mq di superficie rilevata e verificata, che corrispondono al comparto denominato C5/7;
- che i sigg.....o le ditte.....hanno formulato, in data....., la proposta di attuazione di un programma integrato di intervento relativamente alle suddette aree di loro proprietà, ai sensi dell'art.16 Legge 179/92;
- che il comune di Montechiarugolo ha inteso dare attuazione all'intervento, che non può essere disgiunto da altre aree appartenenti allo stesso raggruppamento urbanistico - meglio individuate, per la località di Monticelli Terme, nella tabella riportata al paragrafo 2. PARAMETRI dell'articolo 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio del comune - con la modalità del piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, favorendo la massima concertazione attuativa con i concessionari, in ragione del fatto che, per effetto della previsione dell'articolo 59 citato, il comune stesso risulterà comunque, per titoli eventualmente diversi nei singoli comparti, co-attuatore dell'intervento;
- che le aree di che trattasi risultano infatti classificate dal POC - PSC vigenti nel comune come zone residenziali di nuovo impianto denominate C/5, disciplinate dall'articolo 59 del RUE, che prevede la cessione al comune, da parte dei concessionari dei singoli comparti, a titolo oneroso, di una quota di Superficie Utile (SU) pari al 30% di quella prevista dalla tabella, o, in alternativa, la cessione gratuita, al comune, del 18% della stessa SU, o, in alternativa ulteriore, la cessione del 12% della SU e la realizzazione del 18% della stessa SU in regime di edilizia convenzionata;
- che il PII C5/7 oggetto della presente convenzione fa parte di un sistema di coordinamento sovraordinato, composto di otto strumenti in successione aggregati fra di loro da un sistema infrastrutturale;



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

- che le norme urbanistiche del RUE hanno previsto la predisposizione di uno strumento organizzativo definito "sistema di coordinamento" avente lo scopo di definire le procedure amministrative idonee alla realizzazione dell'intero intervento;
- che, a norma di legge, le opere di urbanizzazione di un PUA sono a totale carico dei soggetti attuatori, che le realizzano in alternativa al pagamento del corrispettivo delle medesime al comune e che, nel caso di specie, quota parte della medesime è a carico del comune di Montechiarugolo in virtù della SU che i concessionari sono obbligati cedere al comune stesso in forza della previsione regolamentare citata;
- che, in ragione della complessità organizzativa della previsione urbanistica relativa al sistema dei comparti qualificati come C5 di Monticelli Terme, risulta necessario che parte delle opere di urbanizzazione, con particolare e specifico riguardo alla dorsale viaria con le relative reti infrastrutturali, vengano realizzate con la progettazione ed il coordinamento dell'amministrazione comunale;
- che il corrispettivo delle opere di urbanizzazione a carico degli attuatori è commisurato alla percentuale che la SU di ciascun comparto rappresenta rispetto alla SU complessiva del sistema, ammontante, in base alla tabella citata, a metri quadrati....., ottenuti assommando le quantità dei singoli comparti del sistema, con esclusione, quindi, degli aumenti eventuali della SU derivanti dall'esercizio, da parte degli attuatori, di una delle opzioni previste dai punti 10 e 10.1 del paragrafo 3.PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA dell'articolo 59 del RUE e da eventuali ulteriori modifiche decise dal Consiglio comunale;
- che le valutazioni preliminari dei costi costituiti dalle infrastrutture di carattere generale di cui l'Amministrazione ha approvato il progetto preliminare con atto n del 18 maggio 2005 è quantificato in complessivi € 3.680.000,00, oltre IVA e somme a disposizione;
- che l'Amministrazione comunale affiderà i lavori, mediante convenzione ed in seguito ad accordo con i soggetti attuatori, volto anche a ridurre l'importo predetto;

Preso atto e condiviso:

- che nell'intervento C5/7 oggetto della presente convenzione i concessionari hanno esercitato, in sede di adozione, una delle opzioni comportanti l'aumento del 40% della SU prevista dalla tabella citata in premessa per il comparto;

Premesso inoltre:

- che l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale risulti compresa, oltre a quanto previsto dalla legge urbanistica, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico.

- Che il progetto di PUA per l'attuazione del PII, frutto di una progettazione concertata, contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al singolo comparto, è stato presentato il.....ed è stato adottato, giusta deliberazione del consiglio comunale n...il.....;
- che la sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- la legge 16.2.1992 n.179;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20;
- la legge regionale 30.1.1995 n. 6;
- lo Statuto del Comune di Montechiarugolo;
- il progetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo al Programma Integrato d'Intervento C5/7 costituito dagli elaborati prescritti dall'articolo 49 della legge regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni e più precisamente:

<i>n° elaborato</i>	<i>descrizione</i>	<i>scala</i>	<i>data</i>
1	Scheda dati del progetto di s.u.p.		
2	Relazione Tecnica		
3	Previsione di spesa		
4	Relazione geologico tecnica		
5	Stato di fatto : rilievi del perimetro vistati dal Servizio Risorse Patrimoniali	1 :500	
6	Attestazione in materia di vincoli urbanistici		
7	Norme Tecniche di Attuazione urbanistiche ed edilizie		
8	Schema di convenzione		
9	Stralcio di P.R.G. e documentazione catastale	1 :10000 1 :2000	
10	Stato di fatto : rilievo piano altimetrico - planimetria quotata	1 :500	
11	Stato di fatto : edifici esistenti	1 :200	
12	Documentazione fotografica		
13	Planimetria di progetto : Zonizzazione generale	1 :500	
14	Planimetria generale di progetto quotata con numerazione dei lotti	1 :500	
15	Planimetria generale di progetto : zone di	1 :500	



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

	concentrazione volumetrica, giaciture, allineamenti		
16	Planimetria generale sistemazioni a terra : spazi per servizi, verde attrezzato, sosta e parcheggio	1 : 200	
17	Profili e sezioni	1 : 500	
18	Schemi tipologici	1 : 200	
19	Schemi reti tecnologiche : smaltimento reflui, acquedotto e gas, energia elettrica e telecomunicazioni, illuminazione pubblica	1 : 500	
20	Prospettiva (indicativa)		
21	Planimetria urbanizzazioni fuori comparto		

- la delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato il PUA relativo al PII oggetto della presente convenzione;
- la delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate ed è stato approvato il PUA relativo al PII del comparto C5/7 di Monticelli Terme contenente il presente schema di convenzione;

Atteso:

- che con le controdeduzioni di cui alla deliberazione sopraccitata è stata approvata l'osservazione dei concessionari che individua conclusivamente l'opzione fra quelle possibili, consistente nella cessione gratuita al comune del 18% della SU del comparto;
- che in virtù di tale scelta sono state individuate, nelle tavole del progetto, le aree (corrispondenti alla superficie fondiaria) dove potrà essere realizzata la SU ceduta gratuitamente al comune di Montechiarugolo;

Tutto ciò premesso,

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

Articolo 0
Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente approvate dal comune e dai concessionari, con particolare riguardo alle parti "Premesso", "Preso atto e condiviso", "Premesso inoltre" e "Atteso".

I soggetti attuatori convengono con il comune di Montechiarugolo di provvedere, in fase successiva, alla stipulazione della pre – convenzione attuativa necessaria per la funzionalità del sistema di coordinamento riguardante tutti i comparti del complessivo ambito C5.

Articolo 1

Descrizione dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Programma Integrato C5/7 In Monticelli Terme" da realizzare sull'area estesa mq le cui procedure attuative sono disciplinate dall'art.35 della L.R. 20/2000. La zonizzazione interna, proposta dal progetto di programma integrato si suddivide nel seguente modo:

- a) mqper urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mqper parcheggi pubblici (standard);
- c) mqper aree di urbanizzazione secondaria (standard di parco attrezzato e per lo sport);
- d) mqper interventi privati (Superficie Fondiaria);

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria, di cui alla precedente lett. d), tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei lotti edificabili, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24.3.1989 n° 122.

Il progetto del PII prevede la realizzazione di mq di S.U. con destinazione d'uso residenziale, che in conseguenza alla cessione gratuita del 18% dell'area all'Amministrazione Comunale (art. 59 delle RUE), tengono già conto dell'aumento del 40% della SU stessa previsto dal RUE comunale.

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.

Articolo 2

Aree per opere di urbanizzazione – norme generali

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, nonché degli artt. 22 e 25 della legge regionale 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, e dell'art.20 della L.R. 30.01.1995, n° 6, i soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Programma Integrato nelle quantità non inferiori a quelle riportate nella tabella allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo minimo di mq relativamente a quelle riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1.

Dette aree saranno trasferite al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del permesso a costruire relativo alla realizzazione delle opere di



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

urbanizzazione, previo picchettamento di tutte le aree destinate ad opere pubbliche e, in particolare, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio, del verde pubblico.

Il Comune di Montechiarugolo acquisirà le aree di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile.

Le modalità di pagamento e riparto del corrispettivo di che trattasi sono disciplinate dal successivo articolo 4.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 2 del successivo comma, le sopramenzionate aree, saranno temporaneamente a disposizione dei concessionari, senza onere alcuno, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Le opere di urbanizzazione si suddividono in:

1. infrastrutture di carattere generale a servizio dell'intero sistema citato in premessa (articolo 1, comma 1, lettera "a");
2. attrezzature di dettaglio a servizio del singolo Programma Integrato di Intervento (articolo 1, comma 1, lettere "b" e "c");

Articolo 3

Attrezzature di dettaglio a servizio del singolo Programma Integrato di Intervento

I soggetti attuatori, relativamente alle opere di urbanizzazione diverse da quelle di cui al successivo articolo 4, si obbligano quindi:

A. a realizzare a propria cura e spese, con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 5, le opere di urbanizzazione primaria compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto di Programma Integrato di Intervento allegato. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire un programma cronologico di esecuzione che verrà allegato al progetto esecutivo delle opere stesse. Tale programma dovrà descrivere l'eventuale esecuzione delle urbanizzazioni per stralci funzionali, concepiti in modo che prima del completamento dei lavori di uno o più edifici le opere di urbanizzazione necessarie ad essi siano completate. Qualora ciò non avvenga il Comune si riserva il diritto di eseguire direttamente le opere per la parte mancante avvalendosi della disponibilità economica derivante dalle garanzie fideiussorie di cui oltre. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 47/78, sono:

1. *le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;*
2. *le fognature e impianti di depurazione;*
3. *il sistema di distribuzione dell'acqua;*
4. *il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;*
5. *L'illuminazione pubblica ;*
6. *L'attrezzatura a verde delle aree di urbanizzazione primaria;*
7. *Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.*

Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di apposito direttore dei lavori/coordinatore per l'esecuzione in cantiere, anche ai sensi ed effetti del D.Lgs 494/96, nominato dai soggetti attuatori e con oneri posti a carico degli stessi, nonché con alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale; le stesse dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera.

In particolare le opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (E.N.E.L., TELECOM, Aziende Municipalizzate, Consorzi ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari, allegati ai relativi progetti esecutivi e dagli stessi Enti approvate a fine lavori, ove necessario.

In relazione all'appalto dei lavori, indipendentemente dal numero dei soggetti attuatori convenzionati, l'affidamento dovrà avvenire ad un unico soggetto referente del quale dovrà essere data comunicazione al Comune.

Le opere ed i manufatti potranno essere soggetti a collaudo in corso d'opera da effettuarsi alla consegna degli stralci funzionali delle opere, di cui al citato cronoprogramma.

Il collaudo definitivo deve essere eseguito a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso, per le opere ed impianti di urbanizzazione, entro 12 mesi dalla certificazione attestante l'ultimazione dei lavori redatta in contraddittorio con il Direttore dei Lavori ed il responsabile del procedimento del comune.

In sede di collaudo i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc) e previste dalla presente convenzione. Detto rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

In ogni caso i soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno consegnati al Comune, ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

L'incarico della direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, il loro appalto e la loro esecuzione sono a cura e spese dei soggetti attuatori, fatto salvo il rispetto della presente convenzione.

- B. a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria disciplinate dalla lettera B) LE ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO del citato articolo 59 del RUE, con le modalità ivi previste e secondo il relativo progetto che verrà successivamente approvato (fermo restando il preventivo sommario allegato al progetto di PII), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 7).
- C. costituire a favore del Comune di Montechiarugolo all'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere A) e B) del presente articolo, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore presunto delle opere, come quantificate nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di Programma Integrato di Intervento e precisamente di €

Il contratto fideiussorio viene consegnato al momento della stipulazione nella forma dell'atto pubblico della presente convenzione. Il fideiussore deve impegnarsi ad adempiere all'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, secondo comma, c.c.

E' facoltà del Comune di Montechiarugolo di procedere progressivamente alla riduzione della fideiussione secondo percentuali definite nel programma delle opere di urbanizzazione di cui al punto A) del presente articolo. Tali percentuali saranno commisurate al valore delle opere di urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali. Verrà comunque mantenuta una percentuale

pari al 20% del contratto fino al collaudo definitivo e in quota pari alla garanzia delle opere residuali, sulla scorta dei prezzi desunti dal prezziario vigente della C.C.I.A.A. di Parma.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e in caso di varianti in corso d'opera, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del Programma Integrato di Intervento.

Articolo 4

Infrastrutture di carattere generale a servizio dell'intero sistema.

Al fine di coordinare e dare attuazione agli interventi, l'Amministrazione Comunale ha predisposto la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale di cui al punto 1 del precedente art. 2, riservandosi la facoltà di promuovere iniziative che possano portare ad anticipare la esecuzione di dette opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori si obbligano pertanto a:

- Eseguire i pagamenti per la quota parte corrispondente alla proprietà – pari, nel comparto C5/7, a €.....
- Prestare, come prestano in questa sede, una garanzia fideiussoria pari all'importo della prevista spesa sopra indicata. Detta fideiussione ha le caratteristiche delle fideiussioni prestate a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione dei pagamenti avverrà in concomitanza della emissione dello stato di avanzamento dei lavori come risultante dalla contabilità degli stessi. L'impresa fatturerà i lavori direttamente ai soggetti attuatori ripartendo la spesa secondo le modalità fissate nella presente convenzione; a garanzia della correttezza della fatturazione, la stessa sarà trasmessa in copia anche al Comune.

Articolo 5

Cessione area per patrimonio immobiliare comunale

Ai sensi del punto 10.1 dell'articolo 59 del RUE, i soggetti attuatori si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale, che si impegna ad accettare, mq. di S.U. edificabile, da realizzarsi sul lotto n. (...) indicato nelle tavole di progetto e avente una Superficie fondiaria pari a mq..... . La cessione dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale sarà gratuita e dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'acquisizione dell'area, si impegna, per la quota parte corrispondente, a contribuire al carico urbanistico conseguente, nel seguente modo:

- a) nell'ambito dei pagamenti da effettuare per la realizzazione della dorsale infrastrutturale più volte citata;
- b) mediante riduzione del contributo concessorio in sede di rilascio del permesso a costruire.

Le percentuali di ripartizione delle spese sono così definite:

SU complessiva (comprensiva di aumento di SU del 40%)	mq..... pari a 100%
SU soggetti privati	mq..... pari a%
SU Amministrazione Comunale	mq..... pari a%



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

La quota di pertinenza dell'Amministrazione Comunale, inferiore alla previsione di contributo concessorio residuo costituito dal 68% dell'U2 e dall'eventuale percentuale sul costo di costruzione, verrà scomputata all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire. La percentuale di scomputo è basata sulla seguente analisi riferita ai costi preventivati ed esposti nel computo metrico estimativo allegato al progetto urbanistico.

- Incidenza unitaria dei costi preventivati: costo totale opere € / Su totale mq = € /mq
- Quota totale a carico del Comune: costo unitario € /mq x Su comunale mq = €
- Oneri residui da introitare al rilascio dei permessi a costruire: Su totale mq x U2 (...%) € circa + % costo di costruzione € circa = €circa.
- Scomputo unitario da applicare al rilascio dei permessi a costruire: Quota a carico del comune € / Su da autorizzare con i permessi a costruire mq = € /mq
- Tabella di applicazione dello scomputo da applicare ai permessi a costruire:
 - Lotto n° 1 (comune)
 - Lotto n° 2 Su €
 - Lotto n° 3 Su €
 - Lotto Su €

All'atto del collaudo amministrativo di cui all'articolo 3 lettera A), il collaudatore verificherà il costo effettivo delle opere di urbanizzazione mediante la contabilità dei lavori al fine di accertare se vi debba essere un conguaglio tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale. L'eventuale conguaglio dovrà essere versato entro tre mesi dall'emissione del verbale di collaudo.

Articolo 6

Rilascio dei permessi a costruire

Il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 2.
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria di cui al precedente art. 3.
- alla presentazione dei cronoprogrammi relativi alle opere di urbanizzazione, ai permessi a costruire e ai certificati di conformità (abitabilità) di cui precedente art. 3 lettera A.

Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal Piano non potrà, in ogni caso, avvenire prima del rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento, delle aree per le opere pubbliche così come precisato al precedente art. 2.

Articolo 7

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I Concessionari corrisponderanno al Comune di Montechiarugolo, in sede di rilascio dei permessi a costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei permessi medesimi nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della legge 28.1.1977 n. 10, se ed in quanto

dovuto; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge 28.1.1977 n. 10, i Concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Montechiarugolo, 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), 6) e 7) della lettera A) del precedente art. 3 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio delle concessioni, nulla sarà dovuto dai Concessionari 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 Montechiarugolo la differenza.
- 3) la realizzazione del verde attrezzato di cui alla lettera B) del precedente art. 3 comporterà, a favore dei soggetti attuatori, gli effetti di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, con riferimento alla quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria relativa al verde attrezzato (25%) ed alla quota dei parcheggi (7%);
- 4) Sarà comunque dovuto al Comune il residuo onere percentuale relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria ed eventuale percentuale sul costo di costruzione.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, saranno depurati, in sede di richiesta di pagamento da parte del comune, della quota del 18% corrispondente alla SU di proprietà comunale.

Articolo 8

Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel Programma Integrato è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la delimitazione dei lotti d'intervento e l'assetto tipologico; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al Programma Integrato le modifiche che investono l'assetto 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 o aumento delle volumetrie stabilite, per ciascun lotto, dal Programma Integrato.

Ai fini della definizione di assetto tipologico sopra esposto si stabilisce che la modificazione del numero delle unità immobiliari rispetto al progetto di PII approvato, richiedendo una valutazione in ordine all'aumento del carico urbanistico rispetto al tema dei parcheggi privati, necessita della procedura di variante al PII.

Articolo 9

Tempi d'attuazione

L'attuazione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, dovrà avvenire nel rispetto del cronoprogramma e comunque entro i termini di validità del Programma Integrato, e vale a dire entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti al precedente art. 3 e in particolare dai cronoprogrammi allegati al progetto esecutivo delle stesse.

Articolo 10

Escussione della fidejussione

Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione prestata a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al singolo Programma nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e 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).

Articolo 11

Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I soggetti attuatori dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del Programma Integrato o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei soggetti attuatori e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo.

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 soggetti attuatori, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

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

Articolo 12

Controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al RUE vigente nel Comune di Montechiarugolo.

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

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

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

Allegati:

1. n°...planimetria riportante gli elementi dimensionali significativi ai fini della presente convenzione.
2. Tabella di ripartizione delle quote di incidenza del carico urbanistico riferito all'intero sistema costituito dai PII denominati C5/1 – C5/2 – C5/3 – C5/4 – C5/5 – C5/6 – C5/7 – C5/8.
3. Tabella di ripartizione delle quote di incidenza del carico urbanistico riferito al singolo C5/7.

Premesso quanto sopra si propone al Consiglio Comunale quanto segue:

- Di prendere in considerazione, valutandole, le osservazioni pervenute fuori termine.
- Di controdedurre le osservazioni indicate in premessa:
 - l'osservazione n° 1 presentata dai signori Uluhogian Sevag e Rizzardi Lucia ed articolata nei seguenti due punti:
 - a) Accesso alla proprietà
 - b) Superficie utile e fondiaria
 - L'osservazione n° 6 che i signori Scianchi hanno presentato, a seguito di numerosi incontri, in sostituzione delle altre tre ed articolata nei seguenti 9 punti
 - Edilizia convenzionata
 - Dorsale stradale
 - Sub comparto C
 - Sub comparto B
 - Sub comparto A
 - Marciapiedi e verde pubblico
 - Tavola n° 8 Abaco delle Tipologie edilizie scala 1:200 – Tavola n° 9 Sezioni
 - Trasversali e Longitudinali scala 1:200
 - Norme Tecniche di attuazione
 - Relazione tecnica



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

L'osservazione n° 5 presentata dal signor Ghiretti, articolata principalmente nei confronti della convenzione urbanistica.

- Di approvare, a norma degli articoli 31 – 35 della L.R. 20/2000, il Programma Integrato d'Intervento denominato C5/7 in Monticelli Terme, composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica e quadro economico generale
 - Schema di convenzione
 - Estratti catastali e visure, stralcio PRG
 - Documentazione fotografica
 - Norme di attuazione
 - Relazione geologica
 - 1) Rilievo: individuazione comparto – catasto e ortofoto rapp. 1:500
 - 2) Rilievo: rilievo altoplanimetrico rapp. 1:500
 - 3) Rilievo: sezioni e profili rapp. 1:500
 - 4) Confronto rilievo – PRG rapp. 1:500
 - 5) Progetto: Planimetria generale rapp. 1:500
 - 6) Progetto: zonizzazione con numerazione dei lotti rapp. 1:500
 - 7) Progetto: Planimetria viabilità, parcheggi e aree a verde pubblico rapp. 1:500
 - 8) Progetto: abaco delle tipologie edilizie rapp. 1:500
 - 9) Progetto: sezioni trasversali e longitudinali rapp. 1:500
 - 10) Progetto: Planimetria della rete – energia elettrica- telefonica rapp. 1:500
 - 11) Progetto: Planimetria della rete – pubblica illuminazione rapp. 1:500
 - 12) Progetto: Planimetria della rete – adduzione acqua –gas rapp. 1:500
 - 13) Planimetria della rete – fognatura rapp. 1:500
- Dare mandato all'ufficio urbanistica di predisporre l'adeguamento delle tavole alle modifiche approvate e l'elaborazione del testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione. La mancata redazione di detti elaborati costituisce condizione impeditiva all'entrata in vigore delle previsioni del PII.
 - Di fissare il termine per l'attuazione del Programma, ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42, in 120 giorni dalla data fissata per la stipula della convenzione urbanistica.

Al termine della lettura della relazione introduttiva, il **Sindaco Bolzoni Fabrizio** aggiunge, per completezza di informazione:

- che in data 23 maggio 2005 è pervenuta una comunicazione, con allegata una scrittura privata, nella quale i soggetti attuatori privati mettono a conoscenza dell'Amministrazione che hanno raggiunto un accordo per la ripartizione delle superfici fondiaria e utile del comparto;
- che l'argomento è stato sottoposto due volte all'attenzione della commissione edilizia, che, da ultimo, non ha condiviso completamente la progettazione, nella parte in cui prevede il rapporto tra edificato e area verde. L'Amministrazione ritiene, tuttavia, che se tale rapporto è riferito all'intero comparto la valutazione può essere positiva.

Aperta la discussione, Il capogruppo della minoranza **Bocchi Alberto** (Democrazia partecipativa) esprime le seguenti valutazioni:

- con riferimento alla proposta di controdeduzione all'osservazione n. 7, la normativa citata, cioè la legge regionale 47/78, è stata abrogata dall'articolo 52 della legge regionale 20/2000. Si chiede, quindi, dove trova il fondamento questa controdeduzione. Forse nella legge 1150 del 1942, che però non ha le specificazioni della legge 47. Il riferimento alla legge 47 è riportato in modo scorretto anche in altre parti della proposta deliberativa;
- con riferimento, nella pagina successiva della proposta, alla frase: "l'allineamento fisso dovrà essere mantenuto in quanto elemento ordinatore del piano ...", chiede dove sta scritto tale assunto... se si proponesse un'edilizia ecocompatibile, gli allineamenti fissi contrasterebbero con gli allineamenti che dovrebbero essere considerati rispetto all'asse del sole. Nei C5 è già stata persa una grande occasione per favorire un'edilizia ecocompatibile (non essendo stato preliminarmente modificato il RUE) ed ora, nel piano particolareggiato, si obbligherebbero allineamenti che non hanno senso per il costruire ecologico. In futuro, Monticelli avrà un maggiore inquinamento rispetto a quello che avrebbe potuto avere se fosse stato ascoltato il suo consiglio! con il presente atto si preclude un'ulteriore possibilità a chi volontariamente volesse applicare criteri costruttivi ecologici;
- sul sistema di copertura (punto "i" a pag. 8), chiede come mai il sub-comparto b può avere coperture diverse dalle altre zone e se il senso della frase successiva è che si concede la possibilità di fare coperture piane che possano servire anche da rimesse: spera proprio di no!
- Sul punto "i", non capisce la frase "proporzionalmente non predominanti": a suo avviso non ha senso. Nello stesso punto esiste un'incongruenza tra i materiali previsti per le facciate e quelli previsti per le recinzioni (punto "h");
- quanto alle serie cromatiche (successivo punto "l"), la gamma di colori prevista è infinita;
- con riferimento alle premesse della convenzione, chiede se il piano integrato è di iniziativa privata o di iniziativa pubblica e quali sono le differenze tra una e l'altra di queste modalità. A suo avviso questo piano non è di iniziativa pubblica, ma di iniziativa privata, perché il pubblico interviene solo per il coordinamento e non per la progettazione. Scrivere come è stato scritto è un errore;
- nell'ultima premessa della convenzione è stata scritta una clausola illegittima: non è possibile, infatti, dichiarare un'acquiescenza nei confronti dei futuri atti dell'Amministrazione;
- a pag. 20 della proposta (articolo 8 della convenzione) si parla di assetto tipologico: non sa cosa vuole dire ... e chiede informazioni;



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

- nel comma successivo dello stesso articolo 8 si fa ancora riferimento agli allineamenti e nell'ultimo comma si parla di parcheggi: la variante è necessaria anche se sono rispettati gli standard?

Il Sindaco Bolzoni Fabrizio dà alcune risposte alle questioni di carattere generale:

- per quanto riguarda gli allineamenti fissi, se è vero che possono creare difficoltà per un'edilizia ecosostenibile, è anche vero che possono essere opportuni, così come presentati dai soggetti attuatori, dal punto di vista architettonico;
- sia per le coperture che per i materiali esterni, è sembrato logico all'Amministrazione accogliere la proposta dei privati di rinviare le decisioni di dettaglio alla progettazione del sub-comparto B;
- per quanto riguarda iniziativa pubblica o privata, l'interpretazione è quella che un piano integrato debba essere considerato di iniziativa pubblica. Saranno più chiari, in proposito, i tecnici;
- per l'assetto tipologico si intende quello di edifici di natura condominiale.

Il Sindaco chiede al responsabile del settore e al segretario di rispondere alle questioni più tecniche.

Il Segretario conferma che, effettivamente, la legge regionale 47 del 1978 è stata abrogata e che il riferimento normativo può essere cambiato con la legge regionale 20 del 2000 o la legge nazionale 1150 del 1942.

Anche con riferimento all'ultima frase delle premesse della convenzione (p.12) è opportuno un emendamento per lo stralcio.

Il responsabile del settore urbanistica **geom. Luciano Chiodi** ricorda che in sede di adozione del piano si fece riferimento, per quanto riguarda l'elenco degli elaborati, all'articolo 49 della legge 47. Si ritiene che, pur essendo abrogata la legge, debba essere confermata l'impostazione data nel momento dell'adozione: gli elaborati avevano e continuano ad avere un senso nell'insieme progettuale del piano integrato. L'osservazione viene quindi accolta solo parzialmente.

L'assessore ai lavori pubblici Scalvenzi Angelo ritiene che si possa continuare a fare riferimento al piano adottato, modificando semplicemente i riferimenti normativi, che non sono in contrasto con il fatto di richiedere gli elaborati in questione.

Il responsabile del settore urbanistica ed il segretario, sulla questione dell'iniziativa pubblica o privata, ritengono che il piano integrato di intervento debba considerarsi, per definizione, un piano di iniziativa pubblica. Tale scelta è stata confermata dall'Amministrazione nel momento in cui è stato approvato il piano di sistema ed è stato adottato il piano. Se fosse un piano di iniziativa privata, la procedura sarebbe stata diversa.

Il Consigliere Bocchi Alberto contesta tali affermazioni; in quanto la progettazione, risulta a tutti evidente, è stata predisposta dai soggetti attuatori privati.

Sull'argomento segue un breve dibattito.

Il Sindaco Bolzoni Fabrizio ritiene che considerare il piano di iniziativa pubblica (come è successo in altre precedenti occasioni) consente di offrire una maggiore garanzia al consiglio comunale, che è chiamato ad approvare il progetto anche in fase di adozione. Questo piano, inoltre, è stato molto laborioso per i vari motivi esposti nella relazione introduttiva, ma soprattutto perché l'ottica dell'Amministrazione è stata quella della concertazione: il Comune è stato sempre tra i progettisti, ma sono stati coinvolti attivamente anche tutti i soggetti attuatori. In futuro, forse, sarà opportuno caratterizzare di più i piani nell'aspetto pubblicistico, per rendere più agevoli i lavori. La procedura di tipo pubblico è positiva in considerazione dell'importanza e della delicatezza di questi piani urbanistici.

Il Consigliere Bocchi Alberto ribadisce che questi piani, pur essendo stati trattati come pubblici, in realtà sono privati e chiede come intende comportarsi l'Amministrazione per il futuro: i progetti saranno firmati dall'ufficio tecnico o dai privati?

Il Sindaco Bolzoni Fabrizio risponde che i prossimi piani saranno caratterizzati dall'intervento pubblico. Sintetizza poi le proposte emerse durante la discussione con la proposta di *due emendamenti: il primo per dare mandato al segretario di modificare i riferimenti normativi della legge 47, nel momento della stesura definitiva della deliberazione, ed il secondo per stralciare l'ultima premessa della bozza di convenzione ("che la sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni ...")*.

Il Consigliere Caramaschi Paolo (Democrazia partecipativa), dopo le osservazioni di carattere tecnico del collega Bocchi Alberto, aggiunge alcune riflessioni di carattere politico:

- a differenza della variante Mutti, risolta in tre mesi, questa deliberazione conclude un iter procedimentale avviato fin dal 1999: dopo tanto tempo si approva finalmente il primo piano particolareggiato del comparto C5;
- oltre che dal punto di vista urbanistico, questo piano integrato avrà riflessi economici rilevanti per l'Amministrazione, con la possibilità di avere molte risorse per attuare investimenti e per contenere la pressione fiscale;
- altri importanti conseguenze saranno la possibilità di attuare una politica per la casa, la calmierazione del mercato immobiliare e altri ancora. Monticelli, anche da una recente indagine di un quotidiano economico a tiratura nazionale, è una delle località in Provincia dove maggiore esiste la richiesta di superficie residenziale.

Per tutte queste possibilità di sviluppo esprimerà un voto favorevole, nonostante alcune perplessità dal punto di vista tecnico.

Ritiene che il problema dell'iniziativa pubblica o privata non sia da considerarsi "di lana caprina", tenuto conto delle diverse possibilità di esproprio o di eventuali ricorsi che obbligherebbero a dimostrare la correttezza delle procedure adottate dall'Amministrazione.

Il Sindaco Bolzoni Fabrizio risponde che l'importanza politica di questo atto è percepita anche dall'Amministrazione comunale, come risulta dalla relazione introduttiva. E' anche il frutto di una programmazione urbanistica da tempo decisa e che va rispettata.

Il procedimento è stato lungo per la complessità dei problemi che si sono dovuti affrontare; non si è volutamente frenato l'iter, ma si sono dovute trovare soluzioni a tante questioni. Ora, dopo l'approvazione del primo piano particolareggiato, si spera in una accelerazione e semplificazione dei lavori.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

L'appetibilità residenziale della frazione di Monticelli è un punto di forza per il Comune, che dovrà essere valorizzata al meglio; ha anche ricadute sociali di cui occorrerà tenere conto.

Il Consigliere Bocchi Alberto propone di togliere gli allineamenti previsti nel piano particolareggiato, modificando la relativa controdeduzione.

Il Sindaco risponde che lo sforzo dell'ufficio, sintetizzato nella proposta di controdeduzione, è stato quello di rendere congruente la normativa con gli elaborati grafici del piano.

Ne segue un breve dibattito, un intervento dei progettisti del piano e la risposta del responsabile del settore a varie richieste di chiarimento poste dai consiglieri comunali.

Dopo una sospensione dei lavori di circa 10 minuti, **il Sindaco-presidente** propone un terzo emendamento, che tiene conto di una maggiore flessibilità dello strumento (esigenza evidenziata dai soggetti attuatori privati), ma anche di un'esigenza progettuale-architettonica.

Poiché il problema degli allineamenti è stato riferito soprattutto al comparto B, dove esiste la possibilità di un successivo progetto unitario (Pag. 7 della proposta), il tema degli allineamenti potrà essere valutato all'interno di quest'ultimo progetto unitario.

Quindi, **il terzo emendamento consiste nell'integrare l'ultima frase del punto f della proposta di controdeduzione all'osservazione n. 8, con la seguente: "Per il subcomparto b gli allineamenti saranno definiti dal progetto architettonico-edilizio unitario"**.

Il Consigliere Bocchi Alberto non condivide la proposta e crede che il tema degli allineamenti debba essere legato ad un discorso ecologico dell'edilizia.

Il Sindaco risponde che occorre tener conto anche di un "elemento ordinatore" del piano e che gli allineamenti non debbono essere completamente eliminati. Nel sub comparto b è introdotto un elemento di flessibilità, mentre per gli altri sub comparti valgono gli allineamenti previsti dal piano particolareggiato.

Successivamente, acquisito il parere di regolarità tecnica da parte del responsabile di settore, relativamente agli emendamenti proposti, si procede con le votazioni ai singoli emendamenti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime espressa in forma palese

DELIBERA

- di prendere in considerazione, le seguenti osservazioni pervenute fuori termine, valutandole singolarmente:
 - Uluhogian Sevag e Rizzardì Lucia (osservazione articolata in 2 punti)
 - Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione articolata in 13 punti)

- Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione ad integrazione di quella precedente)
- Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione allo schema di convenzione)
- Gianluca Ghiretti (osservazione allo schema di convenzione)
- Schianchi Alberto e Patrizia (osservazione presentata in sostituzione di quelle precedenti)

Si procede quindi alla votazione degli emendamenti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime espressa in forma palese

DELIBERA

- di dare mandato al Segretario di modificare i riferimenti normativi alla Legge 47, nel momento della stesura definitiva della deliberazione;
- di stralciare l'ultima premessa della bozza di convenzione ("che la sottoscrizione della presente convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni...").

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 12 e voti contrari n. 4 (i Consiglieri Bocchi Alberto, Bologna, Caramaschi, Pizzaferrì) su 16 Consiglieri presenti

DELIBERA

di integrare l'ultima frase del punto f, con la seguente: "Per il sub-comparto B gli allineamenti saranno definiti da progetto architettonico-edilizio unitario".

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- di controdedurre le osservazioni indicate in premessa approvandole nella stesura e con le singole votazioni riportate in calce;

Osservazione n. 1 – Sigg.ri Uluhogian Sevag e Rizzardi Lucia

1. **Accesso alla proprietà** – Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta limitatamente alla conferma degli accessi nell'attuale posizione, rinviando all'integrazione progettuale con gli altri C5 i collegamenti fra stradello pubblico e strade di lottizzazione.
2. **Superficie utile e fondiaria** – Dalle verifiche in merito, conseguenti all'osservazione Schianchi, l'osservazione è accolta con votazione unanime espressa in forma palese.

Osservazione n. 6 – Sigg.ri Alberto e Patrizia Schianchi

L'osservazione si articola in 9 punti, che vengono approvati nella stesura che si riporta e con le singole votazioni indicate a fianco di ciascuna.



1. **Edilizia convenzionata** – Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta in quanto si tratta di opzione contemplata dal PRG, che non richiede particolare adeguamento del progetto di PII e gradita all'Amministrazione Comunale in quanto meglio rispondente a soddisfare le esigenze dell'edilizia a scopo sociale.
2. **Dorsale stradale** - Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta trattandosi di obbligo normativo e determinando l'adeguamento del tracciato stradale alla previsione del PRG.
3. **Sub Comparto C** - Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta e si dispone che la strada proposta rimanga di proprietà privata e che l'accesso alla medesima avvenga mediante passo carraio.
4. **Sub Comparto B** – Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta con l'indicazione che i dettagli costruttivi sono di competenza del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria.
5. **Sub Comparto A** - Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta con riferimento alla nuova viabilità e alla individuazione dei lotti da cedere al Comune come da disegno allegato all'osservazione.
6. **Marciapiedi e verde pubblico** - Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta sotto forma di promemoria al fine di rammentare che il disegno urbanistico del PII deve contenere soltanto uno schema delle opere di urbanizzazione e che pertanto le eventuali modifiche in sede di progetto esecutivo fanno parte della normale procedura di variante al permesso di costruire e non influisce sulla procedura del PII.
7. **Tavola n° 8 Abaco delle Tipologie edilizie scala 1:200 – tavola n° 9 Sezioni Trasversali e Longitudinali scala 1:200** - Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene accolta parzialmente mantenendo gli elaborati n° 8 e 9, già previsti in sede di adozione del piano secondo quanto a suo tempo disciplinato dalla lettera h) dell'articolo 49 della L.R. 47/78 e s.m.i. che elenca gli elementi costitutivi degli strumenti di attuazione del PRG in modo coerente agli allegati all'osservazione.
8. **Norme Tecniche di Attuazione** – Con voti favorevoli n. 12 e Contrari n. 4 (i Consiglieri Bocchi Alberto, Bologna, Caramaschi, Pizzaferrì) l'osservazione viene accolta nella seguente forma, parzialmente emendata:

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 4 - Zone destinate all'edificazione

L'edificazione nelle zone residenziali è regolamentata dalle NTA del PRG e dal Regolamento Edilizio comunale vigenti.

La capacità insediativa complessiva di tali zone è stabilita dal PRG vigente in mq 5.695,00 di Superficie Utile ammessa.

L'edificazione in tali zone dovrà inoltre rispettare i parametri dimensionali riportati nelle tabelle dei dati di progetto riportati nella tav. n° 6, oltre alle seguenti prescrizioni:

a) elementi dimensionali

i dati delle aree di intervento hanno lo scopo di individuare gli elementi dimensionali e di capacità edificatoria; mentre la superficie dei lotti potrà subire lievi aggiustamenti in base al frazionamento definitivo.

Il numero massimo delle unità abitative è fissato nelle tabelle allegate; le destinazioni d'uso potranno subire variazioni rispetto al Piano Adottato, a condizione che in sede di Permessi di Costruire vengano rispettati tutti gli standard previsti dalle Norme tecniche di attuazione – vedi art. 8 della Convenzione urbanistica.

b) aree di intervento

La planimetria di progetto delimita le aree di intervento che coincidono con il lotto minimo di intervento edilizio; sono consentiti spostamenti di S.U. da un singolo lotto all'altro per una percentuale non superiore al 10%, da applicare *una tantum e nell'ambito del medesimo sub-comparto*. Per i lotti del sub-comparto B dovrà essere previsto un progetto architettonico - edilizio unitario.

c) destinazioni d'uso

le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., all'art. 61.

d) superficie copribile dalla edificazione

La proiezione sul piano orizzontale di tutte le Superfici utili degli edifici, potrà essere compresa all'interno della Superficie Copribile della edificazione, il limite del posizionamento degli edifici a 5 metri dal confine.

La delimitazione di tale superficie non costituisce altresì definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati rimanendo invece fermo in ogni caso il rispetto dell'indice di visuale libera e delle distanze minime dettate dalle norme di attuazione del PRG e *dalla normativa generale*.

e) accessi ai lotti

gli accessi carrabili ai lotti saranno previsti nella misura massima di uno per lotto per quanto riguarda le monofamigliari ed i condomini, e di due per i lotti in cui insistono bifamigliari,

f) allineamento fisso

ove indicato nella tavola 6 con apposita simbologia, è obbligatorio il rispetto dell'allineamento fisso che consiste nel posizionamento sulla linea di allineamento stabilita, per almeno due terzi del piano verticale del prospetto. Si ricorda a tal fine, che il posizionamento, negli elaborati di progetto, degli edifici o di loro parti, privi dell'indicazione dell'allineamento fisso è puramente indicativo e potrà quindi subire spostamenti fino al raggiungimento delle distanze minime consentite come richiamate nel punto d). Per il sub comparto B gli allineamenti saranno definiti dal progetto architettonico-edilizio unitario.

g) siepi ed alberature

la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici dovrà essere parte integrante della richiesta di permesso di costruire.

h) recinzioni



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Le recinzioni prospicienti qualsivoglia proprietà potranno essere in mattone a vista per un'altezza di ml. 1.50. e/o con tipi diversi in grigliato metallico con siepe interna al lotto per un'altezza di ml. 1,50.

i) coperture

Il sistema di copertura dovrà essere realizzato a falde inclinate con manto in laterizio, *ad esclusione del sub-comparto B per il quale si rimanda al sopra richiamato Progetto Unitario.*

Le coperture piane sono ammesse parzialmente ove svolgano funzione di terrazzi praticabili, e sopra le rimesse auto.

i) materiali esterni

I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco e tinteggio o mattone a vista.

Elementi in c.a. a vista, materiali lapidei, ferro e rame, sono utilizzabili per opere proporzionalmente non predominanti.

l) serie cromatiche

I colori dei prospetti degli edifici, per le parti tinteggiate, saranno scelti nelle serie unificate RAL dei gialli, aranci, rossi, grigi e bruni.

9. Relazione tecnica – Con votazione unanime espressa in forma palese la proposta viene accolta. Integrandola con la seguente dicitura: “le seguenti specificazioni non costituiscono prescrizione del Piano ma semplice illustrazione degli obiettivi della pianificazione urbanistica attuativa”.

• **Osservazione n. 5 presentata dal Sig. Ghiretti nei confronti della convenzione urbanistica.**

Con votazione unanime espressa in forma palese l'osservazione viene parzialmente accolta e recepita mediante la stesura emendata della convenzione urbanistica di cui all'allegato A.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime espressa in forma palese

DELIBERA

- Di approvare, a norma degli articoli 31 – 35 della L.R. 20/2000, il Programma Integrato d'Intervento denominato C5/7 in Monticelli Terme, composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica e quadro economico generale
 - Schema di convenzione (allegata al presente atto alla lettera A) per costituirne parte integrante e sostanziale, nel testo definitivo poc'anzi approvato dal Consiglio Comunale)

- Estratti catastali e visure, stralcio PRG
 - Documentazione fotografica
 - Norme di attuazione
 - Relazione geologica
- | | |
|---|-------------|
| 1. Rilievo: individuazione comparto – catasto e ortofoto | rapp. 1:500 |
| 2. Rilievo: rilievo altoplanimetrico | rapp. 1:500 |
| 3. Rilievo: sezioni e profili | rapp. 1:500 |
| 4. Confronto rilievo – PRG | rapp. 1:500 |
| 5. Progetto: Planimetria generale | rapp. 1:500 |
| 6. Progetto: zonizzazione con numerazione dei lotti | rapp. 1:500 |
| 7. Progetto: Planimetria viabilità, parcheggi e aree a verde pubblico | rapp. 1:500 |
| 8. Progetto: abaco delle tipologie edilizie | rapp. 1:500 |
| 9. Progetto: sezioni trasversali e longitudinali | rapp. 1:500 |
| 10. Progetto: Planimetria della rete – energia elettrica- telefonica | rapp. 1:500 |
| 11. Progetto: Planimetria della rete – pubblica illuminazione | rapp. 1:500 |
| 12. Progetto: Planimetria della rete – adduzione acqua –gas | rapp. 1:500 |
| 13. Planimetria della rete – fognatura | rapp. 1:500 |
-
- Dare mandato all'ufficio urbanistica di predisporre l'adeguamento delle tavole alle modifiche approvate e l'elaborazione del testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione. La mancata redazione di detti elaborati costituisce condizione impeditiva all'entrata in vigore delle previsioni del PII.
 - Di fissare il termine per l'attuazione del Programma, ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42, in 120 giorni dalla data fissata per la stipula della convenzione urbanistica.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

All. A

COMUNE di MONTECHIARUGOLO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'attuazione di un
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)
ai sensi dell'articolo 16 della L. 17.2.92 n.179 e dell'art. 20 della L.R. 30.1.95 n.6 e
successive modificazioni e integrazioni

"C5/7 MONTICELLI TERME "

CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti tra Comune e concessionari per l'attuazione di un PUA avente
valore di PII ai sensi dell'articolo 31, lett. d, della legge regionale 24 marzo 2000, n.
20.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN AREA SITA IN MONTICELLI TERME

(Area: foglio, mappali n°)
Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo - Parma.

Il giorno del mese di dell'anno
in

tra

i sigg.....o le
ditte.....

con sede o residenti in,
in prosieguo definiti come Concessionari;

e

il Sig., il quale interviene nella sua qualità di
..... del Comune di Montechiarugolo, anche in veste di soggetto
attuatore, in esecuzione della delibera consiliare n. del, esecutiva ai
sensi di legge.

Premesso:

- Che i concessionari sono proprietari delle aree poste nel Comune di Montechiarugolo, nella frazione di Monticelli Terme, censite al N.C.T. al foglio del Comune di

Montechiarugolo, mappali n°, estese per complessivi mq di superficie rilevata e verificata, che corrispondono al comparto denominato C5/7;

- che i sigg.....o le ditte.....hanno formulato, in data....., la proposta di attuazione di un programma integrato di intervento relativamente alle suddette aree di loro proprietà, ai sensi dell'art.16 Legge 179/92;
- che il comune di Montechiarugolo ha inteso dare attuazione all'intervento, che non può essere disgiunto da altre aree appartenenti allo stesso raggruppamento urbanistico - meglio individuate, per la località di Monticelli Terme, nella tabella riportata al paragrafo 2. PARAMETRI dell'articolo 59 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Edilizio del comune - con la modalità del piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica, favorendo la massima concertazione attuativa con i concessionari, in ragione del fatto che, per effetto della previsione dell'articolo 59 citato, il comune stesso risulterà comunque, per titoli eventualmente diversi nei singoli comparti, co-attuatore dell'intervento;
- che le aree di che trattasi risultano infatti classificate dal POC - PSC vigenti nel comune come zone residenziali di nuovo impianto denominate C/5, disciplinate dall'articolo 59 del RUE, che prevede la cessione al comune, da parte dei concessionari dei singoli comparti, a titolo oneroso, di una quota di Superficie Utile (SU) pari al 30% di quella prevista dalla tabella, o, in alternativa, la cessione gratuita, al comune, del 18% della stessa SU, o, in alternativa ulteriore, la cessione del 12% della SU e la realizzazione del 18% della stessa SU in regime di edilizia convenzionata;
- che il PII C5/7 oggetto della presente convenzione fa parte di un sistema di coordinamento sovraordinato, composto di otto strumenti in successione aggregati fra di loro da un sistema infrastrutturale;
- che le norme urbanistiche del RUE hanno previsto la predisposizione di uno strumento organizzativo definito "sistema di coordinamento" avente lo scopo di definire le procedure amministrative idonee alla realizzazione dell'intero intervento;
- che, a norma di legge, le opere di urbanizzazione di un PUA sono a totale carico dei soggetti attuatori, che le realizzano in alternativa al pagamento del corrispettivo delle medesime al comune e che, nel caso di specie, quota parte della medesime è a carico del comune di Montechiarugolo in virtù della SU che i concessionari sono obbligati cedere al comune stesso in forza della previsione regolamentare citata;
- che, in ragione della complessità organizzativa della previsione urbanistica relativa al sistema dei comparti qualificati come C5 di Monticelli Terme, risulta necessario che parte delle opere di urbanizzazione, con particolare e specifico riguardo alla dorsale viaria con le relative reti infrastrutturali, vengano realizzate con la progettazione ed il coordinamento dell'amministrazione comunale;
- che il corrispettivo delle opere di urbanizzazione a carico degli attuatori è commisurato alla percentuale che la SU di ciascun comparto rappresenta rispetto alla SU complessiva del sistema, ammontante, in base alla tabella citata, a metri quadrati....., ottenuti assommando le quantità dei singoli comparti del sistema, con esclusione, quindi, degli aumenti eventuali della SU derivanti dall'esercizio, da parte degli attuatori, di una delle opzioni previste dai punti 10 e

da Pl



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

10.1 del paragrafo 3.PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA dell'articolo 59 del RUE e da eventuali ulteriori modifiche decise dal Consiglio comunale;

- che le valutazioni preliminari dei costi costituiti dalle infrastrutture di carattere generale di cui l'Amministrazione ha approvato il progetto preliminare con atto n del 18 maggio 2005 è quantificato in complessivi € 3.680.000,00, oltre IVA e somme a disposizione;
- che l'Amministrazione comunale affiderà i lavori, mediante convenzione ed in seguito ad accordo con i soggetti attuatori, volto anche a ridurre l'importo predetto;

Preso atto e condiviso:

- che nell'intervento C5/7 oggetto della presente convenzione i concessionari hanno esercitato, in sede di adozione, una delle opzioni comportanti l'aumento del 40% della SU prevista dalla tabella citata in premessa per il comparto;

Premesso inoltre:

- che l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale risulti compresa, oltre a quanto previsto dalla legge urbanistica, sia l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale sia la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché al numero degli abitanti o degli addetti insediabili con la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico.
- Che il progetto di PUA per l'attuazione del PII, frutto di una progettazione concertata, contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al singolo comparto, è stato presentato il.....ed è stato adottato, giusta deliberazione del consiglio comunale n...il.....;

Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- la legge 16.2.1992 n.179;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20;
- la legge regionale 30.1.1995 n. 6;
- lo Statuto del Comune di Montechiarugolo;
- il progetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo al Programma Integrato d'Intervento C5/7 costituito dai seguenti elaborati:

<i>n° elaborato</i>	<i>descrizione</i>	<i>scala</i>	<i>data</i>
-------------------------	--------------------	--------------	-------------

1	Scheda dati del progetto di s.u.p.		
2	Relazione Tecnica		
3	Previsione di spesa		
4	Relazione geologico tecnica		
5	Stato di fatto : rilievi del perimetro vistati dal Servizio Risorse Patrimoniali	1 :500	
6	Attestazione in materia di vincoli urbanistici		
7	Norme Tecniche di Attuazione urbanistiche ed edilizie		
8	Schema di convenzione		
9	Stralcio di P.R.G. e documentazione catastale	1 :10000 1 :2000	
10	Stato di fatto : rilievo plano altimetrico - planimetria quotata	1 :500	
11	Stato di fatto : edifici esistenti	1 :200	
12	Documentazione fotografica		
13	Planimetria di progetto : Zonizzazione generale	1 :500	
14	Planimetria generale di progetto quotata con numerazione dei lotti	1 :500	
15	Planimetria generale di progetto : zone di concentrazione volumetrica, giaciture, allineamenti	1 :500	
16	Planimetria generale sistemazioni a terra : spazi per servizi, verde attrezzato, sosta e parcheggio	1 : 200	
17	Profili e sezioni	1 : 500	
18	Schemi tipologici	1 : 200	
19	Schemi reti tecnologiche : smaltimento reflui, acquedotto e gas, energia elettrica e telecomunicazioni, illuminazione pubblica	1 : 500	
20	Prospettiva (indicativa)		
21	Planimetria urbanizzazioni fuori comparto		

- la delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato il PUA relativo al PII oggetto della presente convenzione;
- la delibera di Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate ed è stato approvato il PUA relativo al PII del comparto C5/7 di Monticelli Terme contenente il presente schema di convenzione;

Atteso:

- che con le controdeduzioni di cui alla deliberazione sopraccitata è stata approvata l'osservazione dei concessionari che individua conclusivamente l'opzione fra quelle possibili, consistente nella cessione gratuita al comune del 18% della SU del comparto;



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

- che in virtù di tale scelta sono state individuate, nelle tavole del progetto, le aree (corrispondenti alla superficie fondiaria) dove potrà essere realizzata la SU ceduta gratuitamente al comune di Montechiarugolo;

Tutto ciò premesso,

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

Articolo 0

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente approvate dal comune e dai concessionari, con particolare riguardo alle parti "Premesso", "Preso atto e condiviso", "Premesso inoltre" e "Atteso".

I soggetti attuatori convengono con il comune di Montechiarugolo di provvedere, in fase successiva, alla stipulazione della pre – convenzione attuativa necessaria per la funzionalità del sistema di coordinamento riguardante tutti i comparti del complessivo ambito C5.

Articolo 1

Descrizione dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Programma Integrato C5/7 In Monticelli Terme" da realizzare sull'area estesa mq le cui procedure attuative sono disciplinate dall'art.35 della L.R. 20/2000. La zonizzazione interna, proposta dal progetto di programma integrato si suddivide nel seguente modo:

- a) mqper urbanizzazioni generali e viabilità;
- b) mqper parcheggi pubblici (standard);
- c) mqper aree di urbanizzazione secondaria (standard di parco attrezzato e per lo sport);
- d) mqper interventi privati (Superficie Fondiaria);

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria, di cui alla precedente lett. d), tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei lotti edificabili, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24.3.1989 n° 122.

Il progetto del PII prevede la realizzazione di mq di S.U. con destinazione d'uso residenziale, che in conseguenza alla cessione gratuita del 18% dell'area all'Amministrazione Comunale (art. 59 delle RUE), tengono già conto dell'aumento del 40% della SU stessa previsto dal RUE comunale.

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.

Articolo 2

Aree per opere di urbanizzazione – norme generali

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10 e dalla vigente normativa regionale, i soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Programma Integrato nelle quantità non inferiori a quelle riportate nella tabella allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo minimo di mq relativamente a quelle riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1.

Dette aree saranno trasferite al Comune entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del permesso a costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento di tutte le aree destinate ad opere pubbliche e, in particolare, della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggio, del verde pubblico.

Il Comune di Montechiarugolo acquisirà le aree di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile.

Le modalità di pagamento e riparto del corrispettivo di che trattasi sono disciplinate dal successivo articolo 4.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 2 del successivo comma, le sopramenzionate aree, saranno temporaneamente a disposizione dei concessionari, senza onere alcuno, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Le opere di urbanizzazione si suddividono in:

3. infrastrutture di carattere generale a servizio dell'intero sistema citato in premessa (articolo 1, comma 1, lettera "a");
4. attrezzature di dettaglio a servizio del singolo Programma Integrato di Intervento (articolo 1, comma 1, lettere "b" e "c");

Articolo 3

Attrezzature di dettaglio a servizio del singolo Programma Integrato di Intervento

I soggetti attuatori, relativamente alle opere di urbanizzazione diverse da quelle di cui al successivo articolo 4, si obbligano quindi:

- A. A realizzare a propria cura e spese, con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 5, le opere di urbanizzazione primaria compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto di Programma Integrato di Intervento allegato. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire un programma cronologico di esecuzione che verrà allegato al progetto esecutivo delle opere stesse.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Tale programma dovrà descrivere l'eventuale esecuzione delle urbanizzazioni per stralci funzionali, concepiti in modo che prima del completamento dei lavori di uno o più edifici le opere di urbanizzazione necessarie ad essi siano completate. Qualora ciò non avvenga il Comune si riserva il diritto di eseguire direttamente le opere per la parte mancante avvalendosi della disponibilità economica derivante dalle garanzie fideiussorie di cui oltre. Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 47/78, sono:

8. *le strade e gli spazi di sosta e di parcheggio;*
9. *le fognature e impianti di depurazione;*
10. *il sistema di distribuzione dell'acqua;*
11. *il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;*
12. *L'illuminazione pubblica ;*
13. *L'attrezzatura a verde delle aree di urbanizzazione primaria;*
14. *Gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento.*

Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di apposito direttore dei lavori/coordinatore per l'esecuzione in cantiere, anche ai sensi ed effetti del D.Lgs 494/96, nominato dai soggetti attuatori e con oneri posti a carico degli stessi, nonché con alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale; le stesse dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere.

Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera.

In particolare le opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (E.N.E.L., TELECOM, Aziende Municipalizzate, Consorzi ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari, allegati ai relativi progetti esecutivi e dagli stessi Enti approvate a fine lavori, ove necessario.

In relazione all'appalto dei lavori, indipendentemente dal numero dei soggetti attuatori convenzionati, l'affidamento dovrà avvenire ad un unico soggetto referente del quale dovrà essere data comunicazione al Comune.

Le opere ed i manufatti potranno essere soggetti a collaudo in corso d'opera da effettuarsi alla consegna degli stralci funzionali delle opere, di cui al citato cronoprogramma.

Il collaudo definitivo deve essere eseguito a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso, per le opere ed impianti di urbanizzazione, entro 12 mesi dalla certificazione attestante l'ultimazione dei lavori redatta in contraddittorio con il Direttore dei Lavori ed il responsabile del procedimento del comune.

In sede di collaudo i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc) e previste dalla presente convenzione. Detto rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico.

In ogni caso i soggetti attuatori sono tenuti, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno consegnati al Comune, ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

L'incarico della direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, il loro appalto e la loro esecuzione sono a cura e spese dei soggetti attuatori, fatto salvo il rispetto della presente convenzione.

- B. a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria disciplinate dalla lettera B) LE ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO del citato articolo 59 del RUE, con le modalità ivi previste e secondo il relativo progetto che verrà successivamente approvato (fermo restando il preventivo sommario allegato al progetto di PII), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 7).
- C. costituire a favore del Comune di Montechiarugolo all'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere A) e B) del presente articolo, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore presunto delle opere, come quantificate nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di Programma Integrato di Intervento e precisamente di €

Il contratto fideiussorio viene consegnato al momento della stipulazione nella forma dell'atto pubblico della presente convenzione. Il fideiussore deve impegnarsi ad adempiere all'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, secondo comma, c.c.

E' facoltà del Comune di Montechiarugolo di procedere progressivamente alla riduzione della fideiussione secondo percentuali definite nel programma delle opere di urbanizzazione di cui al punto A) del presente articolo. Tali percentuali saranno commisurate al valore delle opere di urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali. Verrà comunque mantenuta una percentuale pari al 20% del contratto fino al collaudo definitivo e in quota pari alla garanzia delle opere residuali, sulla scorta dei prezzi desunti dal prezziario vigente della C.C.I.A.A. di Parma.

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio della concessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e in caso di varianti in corso d'opera, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del Programma Integrato di Intervento.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Articolo 4

Infrastrutture di carattere generale a servizio dell'intero sistema.

Al fine di coordinare e dare attuazione agli interventi, l'Amministrazione Comunale ha predisposto la progettazione preliminare delle opere di urbanizzazione primaria di carattere generale di cui al punto 1 del precedente art. 2, riservandosi la facoltà di promuovere iniziative che possano portare ad anticipare la esecuzione di dette opere di urbanizzazione.

I soggetti attuatori si obbligano pertanto a:

- Eseguire i pagamenti per la quota parte corrispondente alla proprietà – pari, nel comparto C5/7, a €.....
- Prestare, come prestano in questa sede, una garanzia fideiussoria pari all'importo della prevista spesa sopra indicata. Detta fideiussione ha le caratteristiche delle fideiussioni prestate a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

L'esecuzione dei pagamenti avverrà in concomitanza della emissione dello stato di avanzamento dei lavori come risultante dalla contabilità degli stessi. L'impresa fatturerà i lavori direttamente ai soggetti attuatori ripartendo la spesa secondo le modalità fissate nella presente convenzione; a garanzia della correttezza della fatturazione, la stessa sarà trasmessa in copia anche al Comune.

Articolo 5

Cessione area per patrimonio immobiliare comunale

Ai sensi del punto 10.1 dell'articolo 59 del RUE, i soggetti attuatori si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale, che si impegna ad accettare, mq. di S.U. edificabile, da realizzarsi sul lotto n. (....) indicato nelle tavole di progetto e avente una Superficie fondiaria pari a mq..... . La cessione dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale sarà gratuita e dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'acquisizione dell'area, si impegna, per la quota parte corrispondente, a contribuire al carico urbanistico conseguente, nel seguente modo:

14. nell'ambito dei pagamenti da effettuare per la realizzazione della dorsale infrastrutturale più volte citata;
15. mediante riduzione del contributo concessorio in sede di rilascio del permesso a costruire.

Le percentuali di ripartizione delle spese sono così definite:

SU complessiva (comprensiva di aumento di SU del 40%)	mq.....	pari a 100%
SU soggetti privati	mq.....	pari a%
SU Amministrazione Comunale	mq.....	pari a%

La quota di pertinenza dell'Amministrazione Comunale, inferiore alla previsione di contributo concessorio residuo costituito dal 68% dell'U2 e dall'eventuale percentuale sul costo di costruzione, verrà scomputata all'atto del ritiro dei singoli permessi a costruire. La percentuale di scomputo è basata sulla seguente analisi riferita ai costi preventivati ed esposti nel computo metrico estimativo allegato al progetto urbanistico.

- Incidenza unitaria dei costi preventivati: costo totale opere € / Su totale mq =
€/mq
- Quota totale a carico del Comune: costo unitario €/mq x Su comunale mq = €

-
- Oneri residui da introitare al rilascio dei permessi a costruire: Su totale mq..... x U2 (....%) € circa + % costo di costruzione € circa = €circa.
 - Scomputo unitario da applicare al rilascio dei permessi a costruire: Quota a carico del comune € / Su da autorizzare con i permessi a costruire mq = €/mq
 - Tabella di applicazione dello scomputo da applicare ai permessi a costruire:

Lotto n° 1 (comune)			
Lotto n° 2	Su	€	
Lotto n° 3	Su	€	
Lotto	Su	€	

All'atto del collaudo amministrativo di cui all'articolo 3 lettera A), il collaudatore verificherà il costo effettivo delle opere di urbanizzazione mediante la contabilità dei lavori al fine di accertare se vi debba essere un conguaglio tra soggetto attuatore e Amministrazione Comunale. L'eventuale conguaglio dovrà essere versato entro tre mesi dall'emissione del verbale di collaudo.

Articolo 6

Rilascio dei permessi a costruire

Il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione è subordinato:

- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 2.
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria di cui al precedente art. 3.
- alla presentazione dei cronoprogrammi relativi alle opere di urbanizzazione, ai permessi a costruire e ai certificati di conformità (abitabilità) di cui precedente art. 3 lettera A.

Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal Piano non potrà, in ogni caso, avvenire prima del rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento, delle aree per le opere pubbliche così come precisato al precedente art. 2.

Articolo 7

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I Concessionari corrisponderanno al Comune di Montechiarugolo, in sede di rilascio dei permessi a costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei permessi medesimi nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della legge 28.1.1977 n. 10, se ed in quanto dovuto; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge 28.1.1977 n. 10, i Concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Montechiarugolo, 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), 6) e 7) della lettera A) del precedente art. 3 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio delle concessioni, nulla sarà dovuto dai Concessionari 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 Montechiarugolo la differenza.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

- 3) la realizzazione del verde attrezzato di cui alla lettera B) del precedente art. 3 comporterà, a favore dei soggetti attuatori, gli effetti di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, con riferimento alla quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria relativa al verde attrezzato (25%) ed alla quota dei parcheggi (7%);
- 4) Sarà comunque dovuto al Comune il residuo onere percentuale relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria ed eventuale percentuale sul costo di costruzione.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il costo di costruzione, saranno depurati, in sede di richiesta di pagamento da parte del comune, della quota del 18% corrispondente alla SU di proprietà comunale

Articolo 8

Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel Programma Integrato è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la delimitazione dei lotti d'intervento e l'assetto tipologico; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al Programma Integrato le modifiche che investono l'assetto 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 o aumento delle volumetrie stabilite, per ciascun lotto, dal Programma Integrato.

Ai fini della definizione di assetto tipologico sopra esposto si stabilisce che la modificazione del numero delle unità immobiliari rispetto al progetto di PII approvato, richiedendo una valutazione in ordine all'aumento del carico urbanistico rispetto al tema dei parcheggi privati, necessita della procedura di variante al PII.

Articolo 9

Tempi d'attuazione

L'attuazione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, dovrà avvenire nel rispetto del cronoprogramma e comunque entro i termini di validità del Programma Integrato, e vale a dire entro 10 (dieci) anni dall'approvazione dello stesso.

I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti al precedente art. 3 e in particolare dai cronogrammi allegati al progetto esecutivo delle stesse.

Articolo 10

Escussione della fidejussione

Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione prestata a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al singolo Programma nel caso di:

16. mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e 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).

Articolo 11

Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

I soggetti attuatori dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del Programma Integrato o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei soggetti attuatori e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo.

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 soggetti attuatori, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

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

Articolo 12

Controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al RUE vigente nel Comune di Montechiarugolo.

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

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

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

Allegati:



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

4. n°...planimetria riportante gli elementi dimensionali significativi ai fini della presente convenzione.
5. Tabella di ripartizione delle quote di incidenza del carico urbanistico riferito all'intero sistema costituito dai PII denominati C5/1 – C5/2 – C5/3 – C5/4 – C5/5 – C5/6 – C5/7 – C5/8.
6. Tabella di ripartizione delle quote di incidenza del carico urbanistico riferito al singolo C5/7.



PARERI DEI RESPONSABILI

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO C5/7 - CONTRODEDUZIONI E APPROVAZIONE.

si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono la specifica materia.

Addi, _____

IL RESPONSABILE DI SETTORE

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 :

parere favorevole anche in ordine alla copertura finanziaria

imputazione.....

parere sfavorevole poiché.....

l'atto non ha rilevanza contabile

Addi, 26/05/05.....

IL RESPONSABILE
 DEL SERVIZIO RAGIONERIA

L'ISTRUTTORE PROPONENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE