

SCHEMA DI CONVENZIONE
regolante i rapporti tra Comune di Sala Baganza e Soggetto Attuatore
per l'esecuzione
del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "P.P.20"

Art. 1	Oggetto dell'intervento.....	5
Art. 2	Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA.....	6
Art. 3	Cessione delle aree per opere di urbanizzazione.....	6
Art. 4	Realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	7
Art. 4.bis	Obblighi particolari.....	8
Art. 5	Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione.....	8
Art. 6	Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi.....	9
Art. 7	Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.....	10
Art. 8	Modalità attuative e varianti.....	11
Art. 9	Opere di arredo urbano.....	12
Art. 10	Manutenzione delle opere di urbanizzazione.....	12
Art. 11	Cessione dell'area di proprietà comunale e dei diritti edificatori.....	12
Art. 12	Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione.....	13
Art. 13	Termini per l'attuazione del P.U.A.....	13
Art. 14	Garanzie.....	14
Art. 16	Sanzioni penali.....	14
Art. 17	Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione.....	15
Art. 18	Definizione delle controversie.....	15

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in Sala Baganza

TRA

il Comune di Sala Baganza (Parma) nella persona del... nato a ... il ... domiciliato per la carica presso la sede comunale del Comune di Sala Baganza (PR) in via Vittorio Emanuele II che interviene nel presente atto non in proprio bensì a nome, per conto e in legale rappresentanza del Comune di Sala Baganza (PR), nella sua qualità di in quanto autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. ... in data, che si allega in copia autentica per farne parte integrante

E

..... con sede in, codice fiscale, agente in persona, nato a, residente a in, nel seguito del presente atto indicata anche come Soggetto Attuatore

PREMESSO

- a) che il Comune di Sala Baganza (PR) è dotato di P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n. 3991 in data 24 settembre 1991, successivamente variato con:
- variante approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 437/8 del 29 maggio 1997;
 - variante approvata con delibera di Giunta Provinciale n. 115 del 22 febbraio 2001;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 11 maggio 2004;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24 marzo 2006;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 25 ottobre 2007;
 - variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 26 ottobre 2010;
- b) che il Soggetto Attuatore è proprietario, ovvero ha procura notarile, dell'area posta nel Comune di Sala Baganza, tra le vie Gruzza e Figlie della Croce, catastalmente censita come segue:

FOGLIO	mappale	SUPERFICIE mq.
13	116	820
13	139	28.850
13	140	360
13	402 parte	13.049
13	405	2.360
13	406	9.650
13	445	800
13	446	1.200
13	542	1.226
13	544	10.372
13	793 parte	88
13	799	4.718
TOTALE		73.493

- c) che la Variante del Piano Regolatore Generale del Comune di Sala Baganza approvata con deliberazione consiliare n. 18 del 24 marzo 2006, ha previsto per il complesso immobiliare di cui al sopraesteso punto b), in precedenza inserito tra le zone agricole, una variazione della destinazione di zona, con inserimento tra le zone edificabili, ed in particolare vi ha individuato il perimetro di un Piano Particolareggiato con denominazione "P.P. 20" (di seguito denominato anche PUA o Piano urbanistico attuativo) regolamentato dagli artt. 14 comma 3 e 101 delle NTA di PRG;

- d) che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della legge regionale 20/2000 modificata, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e Soggetto Attuatore;

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 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
 - la legge 8.8.1985 n. 431;
 - la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
 - il Decreto Legislativo 8.8.1994 n° 490 in attuazione della Legge 17.1.1994 n° 47;
 - il Testo Unico n. 267 del 18.08.2000;
 - la legge regionale 24.03.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni
 - la legge regionale 25.11.2002 n.31 e successive modifiche e integrazioni
 - la legge regionale 19.12.2002 n.37 e successive modifiche e integrazioni
-
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del, esecutiva ai sensi di legge, ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei Soggetti Attuatori di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28.01.1977 n. 10;
 - il progetto di piano urbanistico attuativo costituito dai seguenti elaborati, nella loro versione definitiva, aggiornata al e che si intendono automaticamente aggiornati a seguito dell'approvazione di successive varianti approvate dall'organo consiliare anche quando non venga variata la presente convenzione, nel caso in cui non siano modificati né la zonizzazione né i parametri urbanistici ed edilizi; e più precisamente:

DOC. 1	relazione illustrativa
DOC. 2	documentazione fotografica
DOC. 3	relazione geologica e analisi geotecnica del terreno
DOC. 4	computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
DOC. 5	norme di attuazione
DOC. 6	schema di convenzione

TAV. 1	estratto catastale - elenco catastale delle proprietà
TAV. 2	estratto Carta Tecnica Regionale - stralcio di PRG vigente
TAV. 3	rilievo planoaltimetrico
TAV. 4	rilievo stato di fatto
TAV. 5	zonizzazione di progetto
TAV. 6	planimetria di progetto
TAV. 7	planivolumetrico
TAV. 8	profili longitudinali strade
TAV. 9	particolari stradali
TAV. 10	planimetria schema impianti tecnici: fognature
TAV. 11	planimetria schema impianti tecnici: acquedotto
TAV. 12	planimetria schema impianti tecnici: rete gas
TAV. 13	planimetria schema impianti tecnici: energia elettrica - telefonia - illuminazione pubblica

- la delibera di Consiglio Comunale n. _____ del _____, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo PP20 che il presente schema di convenzione;

Tutto ciò premesso

il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri eventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

Art. 1 - Oggetto dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "PP20" da realizzare sull'area estesa per mq 80.940 di Superficie Catastale, dei quali:

- mq 7.447 di Superficie Catastale di proprietà dell'Amministrazione Comunale (foglio 13 mappali 543, 545 parte, 573 parte, 575);
- mq 73.493 di Superficie Catastale nella disponibilità del Soggetto Attuatore;

e destinata dal PRG vigente nel Comune in parte a "RES.2" - Zona residenziale urbana di trasformazione o di completamento estensivo (Zona Omogenea B) disciplinata dall'art. 101 delle NTA, da attuarsi previa approvazione del piano urbanistico attuativo d'iniziativa privata, che la zonizzazione interna, proposta dal progetto di piano particolareggiato suddivide nel seguente modo:

- a) mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);
- b) mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);
- c) mq 44.646 per urbanizzazioni secondarie (S2);
- d) mq 27.678 di Superficie fondiaria (Sf) per intervento privato;

per un totale di mq 80.940. Gli interventi trasformativi interessano anche parte dell'area di sedime del Canaletto, per un'estensione stimata di 389 mq, che sarà destinata ad urbanizzazioni di comparto (spazi per la mobilità).

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alla precedente lett. d) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito del lotto, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 8.6.1990 n° 122, nonché, di quanto prescritto per le singole funzioni, dalle NTA di PRG.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione di:

mq 3.000 di SU con destinazione d'uso residenziale e comunque in conformità all'art. 101 delle NTA di PRG.

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

Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA

Ai fini dell'applicazione della disposizione della legge regionale 25.11.2002 n. 31 art. 9 si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla denuncia di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge regionale 24.3.2000 n. 20, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere al Comune di Sala Baganza: le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle di seguito riportate

- a) mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);
 - b) mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);
 - c) mq 44.646 per urbanizzazioni secondarie (S2);
- per un ammontare complessivo minimo di mq 53.262.

Le aree di cui sopra saranno cedute gratuitamente al Comune di Sala Baganza, dopo il collaudo finale e comunque nel rispetto dei tempi massimi fissati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere in qualsiasi momento la cessione gratuita delle aree di cui sopra anche durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione delle stesse.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. dovrà avvenire in unica soluzione.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

A - primaria,

1. strade di quartiere, percorsi pedonali, percorsi ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'inse-diamento;
3. reti tecnologiche di impianti:
 - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
 - b) dell'energia elettrica;
 - c) del gas;
 - d) di telefonia e di trasmissione dati;
 - e) di fognatura;
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;

B - secondaria,

6. verde pubblico attrezzato come descritto all'art. 7.

Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il progetto dovrà essere redatto in conformità:

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

Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione.

In particolare le opere di cui al punto 3 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Il progetto delle opere di cui al punto 6 dovrà essere sottoposto ad approvazione della Giunta Comunale.

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

Art. 4.bis – Obblighi particolari

Il Soggetto Attuatore della presente convenzione, si impegna inoltre a consentire all'interno dei propri lotti e aree private comprese nel PP20, la realizzazione di reti tecnologiche di U1 derivanti dalle tavole di PUA e dal progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, determinando quindi una servitù pubblica all'interno del relativo lotto privato.

Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione

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

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, da eseguirsi a cura del Comune mediante affidamento di incarico professionale a carico del Soggetto Attuatore ad un tecnico abilitato compe-

tente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma del Soggetto Attuatore attestante l'avvenuta ultimazione delle opere di cui all'art. 4.

Le opere elencate all'art. 4 potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fidejussorie di cui all'art. 14.

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

All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in situ, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- ai frazionamenti catastali propedeutici agli adempimenti di cui all'art. 3;

ed, in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in € 13.000 (euro tredicimila) e vengono garantiti dalle polizze di cui al successivo art. 14.

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

Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione all'interno del comparto verrà rilasciato dopo la stipula della convenzione, che dovrà avvenire entro tre mesi dall'approvazione del Piano Particolareggiato. Il rilascio di detto permesso di costruire è subordinato all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria così come previsto al successivo art. 14.

Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto alla avvenuta esecuzione relativamente alle Opere di Urbanizzazione Primaria, di almeno la massicciata stradale e degli impianti a rete, quali fognatura, acqua, gas, rete elettrica e, prioritariamente, delle opere per gli impatti con la viabilità pedonale, ciclabile e veicolare esistente, nonché delle relative opere e segnaletiche atte a garantire la sicurezza della circolazione.

La realizzazione del percorso ciclo pedonale di collegamento tra via Figlie della croce e via Gruzza e delle opere di U2 di cui all'art. 4, comma 2, lett. B dovrà essere completata, così come descritto al successivo art. 7, entro il rilascio del Permesso a costruire relativo al superamento del 50% della SU complessiva di comparto; l'eventuale inadempimento comporterà motivazione sufficiente al diniego del rilascio dei titoli edilizi abilitativi a costruire afferenti le costruzioni degli edifici.

L'occupazione in funzione del cantiere(per deposito di materiali provenienti da scavi, rinterri o di altra natura e/o per l'allestimento del cantiere stesso) degli spazi preordinati ad essere ceduti al Comune quali aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà essere limitata a quanto indispensabile per ragioni di sicurezza e comunque esaurirsi in tempo utile ai fini del rispetto di quanto prescritto al comma successivo.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 21 e 22 della L.R. 31/02, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che venga certificata, da parte del Collaudatore, la funzionalità e la collaudabilità delle opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5), 6). La funzionalità e la collaudabilità potranno essere dichiarate anche in carenza della realizzazione del tappeto d'usura per strade e parcheggi.

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

- una planimetria con evidenziati sia i lotti e/o gli edifici compresi nello stralcio funzionale che le aree di urbanizzazione oggetto della certificazione stessa. Dovranno essere via via indicati ed evidenziati eventuali stralci oggetto di precedenti analoghe certificazioni;

- l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto delle opere di urbanizzazione approvato;
- la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare.

Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

Il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Sala Baganza, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della legge 28.1.1977 n. 10; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge 28.1.1977 n. 10, il Soggetto Attuatore rimane obbligato, nei confronti del Comune di Sala Baganza, nel seguente modo:

- 1) la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria è considerata a totale scomputo degli Oneri di U1;
- 2) la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria è da considerare a scomputo per la sola quota percentuale di Oneri U2 relativa al Verde Attrezzato secondo le tabelle parametriche vigenti nel Comune di Sala Baganza.

Per Opere di Verde Attrezzato, quindi scomputabili, si intendono:

- messa a dimora di alberature, arbusti e prati;
 - realizzazione impianti di irrigazione per prati e alberature;
 - sistemazione del percorso pedonale e ciclabile su Via Figlie della Croce, dall'incrocio con Via P. Toschi fino alla nuova viabilità di comparto, secondo le indicazioni del relativo progetto redatto dall'UTC;
 - fornitura e posa di opere di arredo urbano quali panchine, fioriere su spazi pubblici e spazio giochi attrezzato;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune il residuo percentuale relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria.

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

Art. 8 - Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente Piano Particolareggiato descritta negli elaborati grafici costituisce la base progettuale per l'attua-

zione dell'intervento e le norme allegate dispongono gli elementi di indicazione e prescrizione architettonica che assumono valore per le successive fasi progettuali attuative. Tale organizzazione è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari e l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria.

Non costituiscono comunque variante al piano particolareggiato le modifiche che investono l'assetto distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico nel rispetto delle NTA di comparto.

Le tipologie edilizie realizzabili sono evidenziate nel planivolumetrico (tav. 7). Le relative indicazioni costituiscono una prescrizione vincolante per quanto riguarda la classificazione degli edifici (tipologia mono-bi-trifamiliare e, per il solo lotto n. 1, palazzina plurifamiliare).

I trasferimenti ad altro/i lotto/i del Piano delle superfici utili eventualmente non utilizzate su un determinato lotto, possono essere previsti, fermo restando che la richiesta di edificare una maggiore quantità di SU in un determinato lotto presuppone:

- l'assenso scritto del proprietario del lotto che rinuncia ad una pari quantità della potenzialità edificatoria;
- la dimostrazione che non vengano superate le quantità massime di potenzialità edificatoria complessivamente ammesse.

Il trasferimento di superficie utile ad altro/i lotto/i non rappresenta variante al Piano se:

- non comporta modifica della tipologia edilizia prevista;
- non comporta, per i lotti individuati con la serie da 2 a 24, valori di superficie utile superiori a 200 mq.

Inoltre le parti danno concordemente atto che ai fini urbanistici non sono considerate Varianti al Piano e sono consentite:

- a) variazioni di sagoma a terra dei fabbricati nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dalle N.T.A. del P.R.G. (distanze, visuale libera, ecc.) e degli allineamenti;
- b) spostamenti nella posizione dei passi carrai, limitatamente agli accorpamenti consentiti, e/o nuove aperture di passaggio pedonale; gli eventuali maggiori oneri di ripristino dei marciapiedi e dei muretti di confine dovranno essere sopportati dal richiedente la modifica stessa;
- c) modifiche ai tracciati e alle caratteristiche tecniche delle reti tecnologiche, se ritenute necessarie dall'ente gestore in fase di progettazione esecutiva, purché limitate agli spazi pubblici previsti dal planivolumetrico.

Non costituiscono inoltre variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- sistemazione delle aree verdi;

- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli enti e gli uffici comunali preposti;
- modifiche ai materiali ed alle sezioni di strade, marciapiedi e piste ciclabili;
- modifiche che investano l'assetto tipologico e distributivo degli edifici e che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del planivolumetrico, purché da esse non derivi modifica ai vincoli specificati agli articoli precedenti.

Art. 9 - Opere di arredo urbano

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

Art. 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione, insistenti in aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Art. 11 - Cessione dell'area di proprietà comunale e dei diritti edificatori

Il Comune di Sala Baganza, pur anche contribuendo alla definizione della Superficie Territoriale dell'intervento del PP20, non rientra nei Soggetti Attuatori dello stesso in quanto si limita a mettere a disposizione l'area di cui ai mappali 543, 545 parte, 573 parte, 575 censiti al foglio 13 del NCT del Comune di Sala Baganza, per una estensione totale di mq. 7.447; tale superficie sarà destinata ad urbanizzazioni di comparto.

Le aree di proprietà comunale, al fine di consentire l'esecuzione degli interventi previsti, verranno concesse in uso al Soggetto Attuatore, attribuendo allo stesso tutte le conseguenti responsabilità, per la durata del piano sulla base di un programma attuativo che dovrà essere definito nell'ambito del procedimento di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione. Tale programma, fatto salvo quanto previsto all'art. 3 della presente in ordine alla cessione anticipata delle opere, sarà, tra l'altro, finalizzato a limitare le interferenze con le altre infrastrutture pubbliche (strade, percorsi pedonali/ciclabili,) presenti al contorno.

Il Soggetto Attuatore, considerato che la capacità edificatoria correlata all'area di proprietà comunale su descritta, è determinabile in mq. 276,02 di SU, si impegna a riconoscere al Comune di Sala Baganza un importo di € 124.209,00 (centoventiquattromila-

duecentonove/00), derivante dall'attribuzione del valore di € 450,00 ad ogni mq potenziale di SU.

L'importo di cui sopra dovrà essere versato dal Soggetto Attuatore alle seguenti scadenze:

- 50% in sede di ritiro del Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- 50 % nei successivi tre anni decorrenti dalla data di ritiro del suddetto Permesso di Costruire, da corrispondersi in tre rate annuali dell'importo di 1/3 (un terzo) cadauna rispetto all'ammontare residuo.

Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, devono essere ultimate entro tre anni dalla data di rilascio indicata nel titolo abilitativo.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione dei fabbricati è condizionato all'obbligo del ripristino delle opere di urbanizzazione già realizzate che eventualmente fossero danneggiate nel corso dei lavori.

Art. 13 - Termini per l'attuazione del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 6 (sei) anni dalla approvazione dello stesso, fatto salvo, quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Art. 14 – Garanzie

Il Soggetto Attuatore:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;

documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Sala Baganza, di una fidejussione bancaria o polizza assicurativa avente i requisiti richiesti dall'art. 113 del D.Lgs. 163/2005 e s.m.i. (in tal caso contratta

con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione dentro al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di piano particolareggiato, e quindi per € 407.825,14 (euro quattrocentosettemilaottocentoventicinque/14), maggiorato della somma di cui al precedente articolo 5, per un importo complessivo di € 420.825,14 (euro quattrocentoventimilaottocentoventicinque/14).

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

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

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

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

Inoltre, il soggetto attuatore, a garanzia del versamento degli importi di cui all'art. 11, documenta, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Sala Baganza, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa avente i requisiti richiesti dall'art. 113 del D.Lgs. 163/2005 e s.m.i. (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore indicato all'ultimo alinea del precedente art. 11.

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

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

Lo svincolo della fideiussione potrà avvenire anche in forma parziale, a seguito dell'effettivo versamento delle somme garantite, alle scadenze previste.

Art. 16 – Sanzioni, penali

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

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Parma;
- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione 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);

Nei suddetti casi di inottemperanza il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune una penale come di seguito stabilita:

- a) € 50 (euro cinquanta) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4;
- b) pari al 5% (cinque per cento) del valore delle opere dichiarate non collaudabili dal collaudatore.

Art. 17 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il Soggetto Attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune.

In particolare, fermo restando che gli elaborati del PUA si intendono quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione anche se non materialmente allegati alla stessa, il Soggetto Attuatore allegherà agli atti di compravendita almeno la presente convenzione e le Norme di attuazione (doc. 5) del comparto.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Sala Baganza.

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

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

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 18 - Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché alle NTA del PRG e del regolamento edilizio vigenti nel Comune di Sala Baganza.

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

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