

Repertorio n. 64.474

Raccolta n. 22.527

COMUNE di MONTECHIARUGOLO

SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'attuazione di

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)

ai sensi dell'articolo 31, lettera d) della L.R. 24/03/2000 n°

20 e successive modificazioni e integrazioni

"C5/ 10-12 Basilicanova" - Sub ambito B

CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti tra Comune e concessionari per l'attua-

zione di 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 BASILICANOVA

Repubblica Italiana

Questo giorno undici (11)

del mese di maggio (05)

dell'anno duemilaundici (2011),

in Parma, Galleria Bassa dei Magnani civico numero tre,

avanti a me dottor GIORGIO CHIARI, notaio in Parma ed iscrit-

to al Collegio del Distretto Notarile di Parma,

sono presenti i signori

-CONFORTI GUIDO, nato a Montecchio Emilia (RE) il 25 dicembre

1940, residente a Montechiarugolo (PR), frazione Basilicanova,

Registrato a PARMA
il 26/05/2011
al n. 8808
Mod. 1T
Con € 358,00
Modello Unico

Trascritto a: PARMA
il 27/05/2011
al Reg. Gen. 11006
al Reg. Part. 7282

Via Garibaldi n.26, codice fiscale CNF GDU 40T25 F463Z; il quale dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma di disporre con il presente atto di beni personali;

-COSTA LINA, nata a Montechiarugolo (PR) il 9 ottobre 1937, ivi residente in frazione Basilicanova, Via Argini Sud n.6, codice fiscale CST LNI 37R49 F473V; la quale dichiara di essere di stato libero;

-PEDRELLI BRUNO, nato a Parma il 21 dicembre 1941, domiciliato per la carica in Sissa (PR), Via Galileo Galilei n.2/A, il quale interviene al presente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società "AMBRA REAL ESTATE s.r.l.", con sede in Sissa (PR), Via Galileo Galilei n.2/A, capitale sociale interamente versato di euro 606.000,00= codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Parma 02422640348 (REA numero PR-236911) autorizzato a quanto in appresso in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 29 aprile 2011, che in estratto notarile si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante sostanziale;

MUSSO VINCENZO, nato a Parma il 18 gennaio 1957, ivi residente in Via Venezia n.191, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in nome e per conto della società:

"MUSSO - SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Parma, Viale San Mi-

chele n.13, capitale sociale di euro 120.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Parma: 02496650348 (R.E.A. n.PR-243338) giusta procura "ad negotia" a lui conferita dall'Amministratore Unico signora Musso Giovanna Giuseppina con atto ricevuto dal Notaio dott. Alfredo D'Antonio in data 26 luglio 2008 repertorio n.43177/12188, registrato a Parma in data 29 luglio 2008 al n.14833 serie 1, documento che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale;

-OMBELLINI ANGELO, nato a Montechiarugolo (PR) il 28 marzo 1958, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al presente atto in nome e per conto della

"OMBELLINI F.LLI S.N.C. DI OMBELLINI ANGELO & C." con sede in Montechiarugolo (PR), frazione Basilicanova, Via Dante n.16, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Parma: 00402730345 (R.E.A. PR - 127965), autorizzato a quanto oltre in forza dei poteri allo stesso conferiti dal vigente statuto sociale;

(in prosieguo definiti come Concessionari oppure unico concessionario);

-L'ing. Arch. BENASSI TIZIANA, nata a Parma il 21 agosto 1971, domiciliata per la carica presso il Comune di Montechiarugolo in P.zza Rivasi, 3 in Montechiarugolo, che interviene per con-

to ed in legale rappresentanza del:

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO con sede in Montechiarugolo (PR),
Piazza Rivasi n.3 , Codice Fiscale 00232820340

a quanto infra autorizzata in forza del Decreto del Sindaco del Comune di Montechiarugolo n° 28 del 31/12/2009 che in copia autentica al presente si allega sotto la lettera "C" anche in veste di soggetto attuatore, nonché in forza di Determina n.634 in data 13 novembre 2010 ed in esecuzione della delibera consiliare n. 68 del 04/11/2008, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "D ed E" per formarne parte integrante e sostanziale.

Compurenti della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo.

Premesso:

Che i concessionari sono proprietari delle aree poste nel Comune di Montechiarugolo, nella frazione di Basilicanova, e precisamente:

a)il signor CONFORTI GUIDO è proprietario del terreno avente per confini:

-a nord, i mappali 528, 530 e 531 del foglio 34;

-ad est, i mappali 563, 565, 566, 569 e 573 del foglio 34;

- a sud, il mappale 583 del foglio34;

-ad ovest, i mappali 528, 529, 531,508, 509, 510, 446 del foglio 34.

Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di

Montechiarugolo come segue:

Foglio 34, mappali:

574 di ha. 0.01.49 - R.D. euro 0,92 - R.A. euro 1,39;

575 di ha. 0.03.53 - R.D. euro 2,17 - R.A. euro 3,28;

576 di ha. 0.03.35 - R.D. euro 2,06 - R.A. euro 3,11;

577 di ha. 0.09.96 - R.D. euro 6,14 - R.A. euro 9,26;

578 di ha. 0.02.72 - R.D. euro 1,68 - R.A. euro 2,53;

579 di ha. 0.01.57 - R.D. euro 0,97 - R.A. euro 1,46;

580 di ha. 0.01.83 - R.D. euro 1,13 - R.A. euro 1,70;

581 di ha. 0.09.00 - R.D. euro 5,54 - R.A. euro 8,37;

582 di ha. 0.01.67 - R.D. euro 1,03 - R.A. euro 1,55;

b) la signora **COSTA LINA** è proprietaria del terreno, avente per confini:

-a nord, i mappali 528, 526, 88 e 67 del foglio 34;

-ad est, i mappali 527, 532, 533, 534 e 535 del foglio 34;

-a sud, i mappali 573, 106 del foglio 34;

-ad ovest, i mappali 579, 578, 580, 582 e 573 del foglio 34.

Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di

Montechiarugolo come segue:

Foglio 34, mappali:

563 di ha. 0.01.98 - R.D. euro 1,73 - R.A. euro 2,05;

564 di ha. 0.02.92 - R.D. euro 2,55 - R.A. euro 3,02;

565 di ha. 0.07.76 - R.D. euro 6,77 - R.A. euro 8,02;

566 di ha. 0.07.84 - R.D. euro 6,84 - R.A. euro 8,10;

567 di ha. 0.07.24 - R.D. euro 6,32 - R.A. euro 7,48;

568 di ha. 0.02.81 - R.D. euro 2,45 - R.A. euro 2,90;

569 di ha. 0.07.28 - R.D. euro 6,35 - R.A. euro 7,52;

570 di ha. 0.08.53 - R.D. euro 7,44 - R.A. euro 8,81;

571 di ha. 0.03.82 - R.D. euro 3,33 - R.A. euro 3,95;

572 di ha. 0.07.52 - R.D. euro 6,56 - R.A. euro 7,77;

c) la società "OMBELLINI F.LLI S.N.C. DI OMBELLINI ANGELO E C." è proprietaria di un terreno di forma irregolare, avente per confini:

-a nord, strada vicinale del Cimitero di Basilicanova;

-ad est, il mappale 465 del foglio 34;

-a sud, il mappale 553 del foglio 34;

-ad ovest, i mappali 480,481 del foglio 34.

Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo come segue:

Foglio 34, mappali:

551 di ha. 0.00.37 - R.D. euro 0,33 - R.A. euro 0,38;

552 di ha. 0.01.19 - R.D. euro 1,07 - R.A. euro 1,23;

d) la società "MUSSO - SOCIETA' PER AZIONI" è proprietaria di un appezzamento di terreno di forma irregolare, avente per confini:

-a nord, strada vicinale del Cimitero di Basilicanova e i mappali 194 e 193;

-ad est, i mappali 551 e 552;

-a sud, i mappali 490,491,482,483;

-ad ovest, ragioni di terzi ed il mappale 491.

Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo come segue:

Foglio 34, mappali:

480 di ha. 0.10.05 - R.D. euro 8,76 - R.A. euro 10,90;

481 di ha. 0.00.32 - R.D. euro 0,28 - R.A. euro 0,35;

e) la società "AMBRA REAL ESTATE S.R.L.", è proprietaria di terreni di forma irregolare, aventi per confini:

-a nord, il Canale Maggiore;

-ad est, i mappali 449,452, 579,578,577, 575,574,576,446 del foglio 34;

-a sud, i mappali 579,563,564,452,577,575,446, del foglio 34 e la Strada vicinale del Cimitero di Basilicanova;

-ad ovest, il mappale 193 del foglio 34, ragioni di terzi; i mappali 564,565,567,568,570,571,572 e 106 del foglio 34.

Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo come segue:

Foglio 34, mappali:

106 di ha. 0.02.80 - R.D. euro 1,88 - R.A. euro 1,95;

450 di ha. 0.01.74 - R.D. euro 1,43 - R.A. euro 1,80;

495 di ha. 0.31.29 - R.D. euro 18,47 - R.A. euro 29,09;

496 di ha. 0.06.41 - R.D. euro 3,78 - R.A. euro 5,96;

497 di ha. 0.06.20 - R.D. euro 3,66 - R.A. euro 5,76;

498 di ha. 0.06.52 - R.D. euro 3,85 - R.A. euro 6,06;

499 di ha. 0.04,52 - R.D. euro 2,67 - R.A. euro 4,20;

500 di ha. 0.13.03 - R.D. euro 7,69 - R.A. euro 12,11;

501 di ha. 0.67.83 - R.D. euro 40,04 - R.A. euro 63,06;
502 di ha. 0.04.52 - R.D. euro 2,67 - R.A. euro 4,20;
503 di ha. 0.11.45 - R.D. euro 6,76 - R.A. euro 10,64;
504 di ha. 0.08.56 - R.D. euro 5,05 - R.A. euro 7,96;
505 di ha. 0.04.02 - R.D. euro 2,37 - R.A. euro 3,74;
506 di ha. 0.10.26 - R.D. euro 6,06 - R.A. euro 9,54;
507 di ha. 0.07.80 - R.D. euro 4,60 - R.A. euro 7,25;
508 di ha. 0.04.38 - R.D. euro 2,59 - R.A. euro 4,07;
509 di ha. 0.01.69 - R.D. euro 1,00 - R.A. euro 1,57;
510 di ha. 0.04.90 - R.D. euro 2,89 - R.A. euro 4,56;
511 di ha. 0.11.08 - R.D. euro 6,54 - R.A. euro 10,30;
512 di ha. 0.04.02 - R.D. euro 2,37 - R.A. euro 3,74;
513 di ha. 0.05.20 - R.D. euro 3,07 - R.A. euro 4,83;
514 di ha. 0.04.02 - R.D. euro 2,37 - R.A. euro 3,74;
515 di ha. 0.05.20 - R.D. euro 3,07 - R.A. euro 4,83;
516 di ha. 0.09.35 - R.D. euro 5,52 - R.A. euro 8,69;
517 di ha. 0.11.27 - R.D. euro 6,65 - R.A. euro 10,48;
521 di ha. 0.27.56 - R.D. euro 24,05 - R.A. euro 28,47;
522 di ha. 0.07.18 - R.D. euro 6,27 - R.A. euro 7,42;
523 di ha. 0.06.77 - R.D. euro 5,91 - R.A. euro 6,99;
524 di ha. 0.04.34 - R.D. euro 3,79 - R.A. euro 4,48;
525 di ha. 0.05.08 - R.D. euro 4,43 - R.A. euro 5,25;
526 di ha. 0.11.39 - R.D. euro 9,94 - R.A. euro 11,76;
527 di ha. 0.05.69 - R.D. euro 4,97 - R.A. euro 5,88;
528 di ha. 0.04.54 - R.D. euro 3,96 - R.A. euro 4,69;

529 di ha. 0.03.90 - R.D. euro 3,40 - R.A. euro 4,03;
530 di ha. 0.00.18 - R.D. euro 0,16 - R.A. euro 0,19;
531 di ha. 0.00.18 - R.D. euro 0,16 - R.A. euro 0,19;
532 di ha. 0.00.92 - R.D. euro 0,80 - R.A. euro 0,95;
533 di ha. 0.00.26 - R.D. euro 0,23 - R.A. euro 0,27;
534 di ha. 0.00.16 - R.D. euro 0,14 - R.A. euro 0,17;
535 di ha. 0.19.80 - R.D. euro 17,28 - R.A. euro 20,45;

-che la stessa Amministrazione comunale di intesa con i concessionari ha formulato, in data 17/12/2007, la proposta di attuazione dei programmi integrati di intervento C5 10-11-12 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 Basilicanova, 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 come zone residenziali di nuovo impianto denominate C/5, disciplinate dall'articolo 59 del RUE, che prevede, in alternativa, 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 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 i PII C5/10-12 oggetto della presente convenzione fanno parte di un PROGETTO UNITARIO, composto di due sub comparti, Sub comparto A coincidente col PUA C5-11 e il Sub comparto B coincidente con i PUA C5 10-12, 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 delle medesime è a carico del Comune di Montechiarugolo in virtù della SU che i concessionari sono obbligati a cedere in forza della previsione regolamentare citata;

-che, qualora il Comune non dovesse procedere a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con procedura di appalto dell'opera pubblica, ai sensi dell'art. 32 comma 1 lettera g e dell'art. 122 comma 8 del Codice dei Contratti approvato con D.Lgs. 12/04/2006 n° 163 e s.m.i i concessionari si impegnano a realizzare le predette opere attraverso la procedura negoziata di cui all'art. 57 comma 6, da esperire e gestire a cura della ditta lottizzante secondo le modalità previste dallo stesso codice;

-che in ragione della situazione territoriale i tre strumenti sono stati progettati contestualmente al fine di definire unitariamente le opere di urbanizzazione, con particolare e specifico riguardo alla dorsale viaria con le relative reti infrastrutturali, le quali devono sottendere ad un unico progetto esecutivo unitario e i cui costi saranno attribuiti pro quota ai tre comparti C5 originari;

-che il corrispettivo delle opere di urbanizzazione a carico degli attuatori è commisurato alla percentuale che la SU di ciascun soggetto rappresenta rispetto alla SU complessiva del sistema, ammontante, in base alla tabella citata, a metri quadrati 8.617,00, ottenuti assommando le quantità predefinite dei singoli comparti, inclusi gli aumenti 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;

-che le valutazioni dei costi costituiti dalle infrastrutture di carattere generale del progetto per le opere di urbanizzazione generale per i comparti C5 10/11/12 depositato in data 01/04/2010 di prot. 4070 sono quantificati in complessivi Euro 2.650.338,00 (duemilioneiseicentocinquantamilatrecentotrentotto/00) I.V.A. compresa.

Preso atto e condiviso:

-che nell'intervento C5/10-12 oggetto della presente convenzione una parte dei concessionari ha esercitato, in sede di adozione, l'opzione comportante l'aumento del 40% della SU predefinita e la cessione gratuita all'Ente del 18% della superficie utile in proprietà e una parte dei concessionari ha esercitato l'opzione comportante l'aumento del 40% della SU predefinita, la cessione gratuita all'Ente del 12% della superficie utile in proprietà e il convenzionamento con l'Ente del 18% della superficie utile in proprietà;

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, l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale e 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 standard urbanistici e delle altre aree pubbliche o di uso

pubblico.

-Che il progetto per l'attuazione del PUA, frutto di una progettazione concertata, contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne è stato approvato giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 il 04/11/2008;

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;
- la legge regionale 25.11.2002 n. 31;
- la legge regionale 19.12.2002 n. 37;
- il DPR 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
- il DLgs. 42 del 2.01.2004;
- il DLgs. 267 del 12.08.2000;
- il DLgs. 192 del 19.08.2005 coordinato con il DLgs. 311 del 29.12.2006

- il DLgs. 163 del 12.04.2006 e s.m.i.
- il DLgs. 81 del 09.04.2008
- Il Regolamento del Servizio di fognatura e depurazione di ATO 2 Parma
- il progetto di PUA-Piano Urbanistico Attuativo relativo al Programma Integrato d'Intervento unitario C5/10-11-12 i cui elaborati approvati con delibera di Consiglio Comunale n° 68 del 04/11/2008 si intendono interamente richiamati;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 04/11/2008, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate ed è stato approvato il PUA denominato C5/10-11-12 di Basilicanova contenente il presente schema di convenzione;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/04/2010, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state riassegnate, in due lotti edificabili, parte delle superfici utili di proprietà dell'Ente e della proprietà Gandini Francesco e Rita incluse nel PUA denominato C5/10-11-12 di Basilicanova.

Tutto ciò premesso,

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

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" e "Premesso inoltre".

Articolo 1

Descrizione dell'intervento

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Programma Integrato C5/10-12 in Basilicanova" da realizzare sull'area estesa mq. 42.259,00 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) urbanizzazioni generali e viabilità	mq.	10.859,77;
b) parcheggi pubblici (standard)	mq.	1.159,30;
c) aree di urbanizzazione secondaria (verde per parco attrezzato);	mq.	7.343,28;
d) aree per interventi edilizi (Superficie Fondiaria)		
	mq.	22.896,65;

Superficie territoriale complessiva	mq.	42.259,00

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria, di cui alla 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 par-

cheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24.3.1989 n° 122.

Il progetto del PII prevede la realizzazione nel sub ambito B di mq. 4.067 di S.U. complessiva, con destinazione d'uso residenziale: ciò in conseguenza delle opzioni esercitate dai privati (art. 59 del RUE) per la cessione gratuita del 18% di SU all'Amministrazione Comunale previo aumento del 40% della SU predefinita prevista dal RUE e per la cessione gratuita del 12% di SU all'Amministrazione Comunale, previo aumento del 40% della SU predefinita prevista dal RUE e dell'assunzione dell'obbligo di destinare almeno il 18% della S.U. realizzabile ad interventi di edilizia convenzionata.

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.

Le quantità saranno non inferiori a quelle riportate nella ta-

bella allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo minimo di mq. 19.362,35 secondo le specificazioni riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1.

Dovrà essere eseguito il picchettamento, anche per stralci funzionali, di tutte le aree destinate ad opere pubbliche e, in particolare della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggi e del verde pubblico. Le aree di cessione confinanti con altre proprietà private esterne al comparto attuativo, prima di essere cedute al patrimonio comunale, dovranno risultare recintate mediante rete metallica su fittoni.

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 3.

Le opere di urbanizzazione si suddividono come previsto all'articolo 1, comma 1, lettere "a", "b" e "c" della presente convenzione.

Articolo 3

Attrezzature di dettaglio a servizio del singolo Programma Integrato di Intervento.

Le opere di urbanizzazione funzionali agli interventi urbanistici, interni od esterni al perimetro di PUA, che dovessero evidenziarsi anche a seguito della predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, sono a carico dei soggetti attuatori.

L'amministrazione comunale, a seguito della stipula della presente convenzione urbanistica si riserva la facoltà di predisporre per iniziativa pubblica, il progetto definitivo ed esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione attraverso una gara di appalto ad evidenza pubblica.

I soggetti attuatori si obbligano comunque:

A. A far realizzare a propria cura e spese, con lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 4, 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 concordato con l'ufficio tecnico comunale (eventuali varianti al cronoprogramma saranno da concordare e approvare preventivamente con lo stesso ufficio tecnico comunale) 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. Le opere di urbanizzazione sono da completare e da realizzare a perfetta regola d'arte comunque entro e non oltre i 10 (dieci) anni successivi alla sottoscrizione della presente convenzione. Laddove

le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali, l'attuatore dovrà provvedere al completamento ed al collaudo dello stralcio funzionale prima del rilascio del certificato di conformità edilizia relativo ad edifici compresi in tale stralcio funzionale.

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 e al servizio diretto dell'insediamento.

In particolare si precisa che:

-qualsiasi opera di contenimento delle opere stradali (es.: marciapiedi), sia verso i lotti da edificare del PUA sia verso altre proprietà anche esterne al perimetro del piano attuati-

vo, dovranno essere obbligatoriamente realizzate secondo quanto richiesto dall'ufficio tecnico nel parere espresso relativo al rilascio del Permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;

-dovrà essere realizzata la segnaletica stradale orizzontale e verticale (compresa quella di toponomastica) interna al comparto ed eventualmente adeguata, secondo le necessità e in accordo con le indicazioni del Servizio competente del Comune di Montechiarugolo, quella esistente relativa all'area circostante al nuovo insediamento, in funzione dei cambiamenti intervenuti nell'assetto della viabilità, a seguito del proprio intervento urbanistico, al fine di integrarlo in modo conveniente;

-la scelta della tipologia e dei colori dei corpi illuminanti e dei materiali di finitura quali: pavimentazioni (autobloccanti pieni e forati, porfidi o altre pietre, cordoli) dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio tecnico comunale e dovranno quantomeno tener conto delle condizioni al contorno del PUA in oggetto (eventuali innesti di marciapiedi esistenti, adiacenza a viabilità già in essere ecc.),

-per quanto riguarda l'illuminazione pubblica questa dovrà essere progettata, oltre a quanto già previsto dalla normativa vigente in materia, in conformità della Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico approvata con determinazione del Di-

rettore Generale Ambiente e difesa del suolo e della Costa n. 14096 del 12.10.2006; fra gli elaborati del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata quindi idonea relazione illuminotecnica.

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 81/08, 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, che dovranno derivare dall'utilizzo dei costi unitari previsti dalle tabelle della Camera di Commercio di Parma, ridotti del 15%.

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 (i cui relativi elaborati dovranno essere timbrati e siglati da un tecnico abilitato dei suddetti Enti) e dagli stessi Enti approvate a fine lavori,

ove necessario. 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.

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.

Le opere di cui al presente articolo sono di proprietà esclusiva del Concessionario, il quale se ne assume la Responsabilità ai sensi degli artt. 1667 e successivi del C.C., la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (solo a titolo esemplificativo: sfalcio del verde, sgombero neve, illuminazione pubblica, pulizia etc.).

Il Concessionario dovrà quindi garantire tutte le idonee condizioni di sicurezza all'interno del proprio comparto fino all'avvenuto rogito di cessione (con l'obbligo, in particolare, di garantire l'illuminazione pubblica funzionante, dalla prima richiesta di conformità edilizia relativa ai lotti del PUA stesso.)

Il Concessionario si occuperà di attivare tutte le utenze a proprio nome e a proprie spese e di effettuare la voltura a favore del Comune di Montechiarugolo a seguito dell'avvenuto rogito per la cessione delle aree interessate dalle opere di cui al presente articolo.

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.

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.

B. A far 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 4. Tale progetto dovrà essere preventivamente concordato con il Servizio competente in materia di verde pubblico del Comune e dovrà tener conto delle condizioni al contorno del PUA in oggetto.

C. A 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 del progetto per le opere di urbanizzazione generale relativi ai comparti C5 10/11/12 depositato in data 01/04/2010 di prot. 4070 e precisamente per i seguenti valori complessivi:

Urbanizzazione interna: euro 2.650.338,00

(duemilioneiseicentocinquantamilatrecentotrentotto/00)

Quota parte in carico all'Ente : euro 224.283,74

(duecentoventiquattromiladuecentoottantatre/74)

Quota complessiva in carico ai privati concessionari con quota parte garantita a beneficio dell'Ente (esclusa la quota in carico alla proprietà Gandini Francesco e Gandini Rita - che non si sono resi disponibili a prestare la fidejussione per la quota di loro competenza - per il sub comparto A): euro 1.913.166,80

(unmilionenovecentotredicimilacentosessantasei/80)

suddivisa nel seguente modo:

- AMBRA REALE ESTATE	euro 1.073.829,79
- MUSSO SPA	euro 541.251,64
- OMBELLINI F.LLI	euro 93.886,00
- COSTA LINA	euro 127.423,53
- CONFORTI GUIDO	euro 76.775,84.

I contratti fideiussori vengono consegnati al momento della stipulazione nella forma dell'atto pubblico della presente convenzione.

I contratti fideiussori che garantiscono la quota parte delle

spese in carico all'ente saranno svincolati a seguito del pagamento delle quote parte da parte del Comune o degli aventi causa o dei privati stessi beneficiari della garanzia fideiussoria. In questo ultimo caso le spese effettuate saranno riconosciute ai privati tramite lo scomputo dei residui oneri di costruzione al rilascio dei permessi di costruire dei fabbricati.

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 del C.C. e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del 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. E' 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 o sarà ridotta qualora risultasse inferiore l'importo delle opere appaltate.

Il Comune di Montechiarugolo disporrà lo svincolo della cauzione entro 15 giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo disciplinato dal presente articolo; decorsa tale data, il concessionario sarà legittimato a richiedere al Comune di Montechiarugolo il pagamento degli eventuali premi e/o interessi.

Articolo 3-bis

Collaudi

Tutte le opere di cui al precedente articolo saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, per tramite del responsabile di procedimento, nonché del tecnico incaricato dall'Amministrazione per l'effettuazione del collaudo in corso d'opera e finale, e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi (eventualmente redatti dai Concessionari) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione potrà inoltre dare prescrizioni tecniche per il miglioramento delle opere stesse, in accordo con

l'Ufficio Tecnico comunale.

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

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

In caso di realizzazione di opere in c.a. la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai concessionari.

I collaudi tecnico\funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori.

I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il responsabile del procedimento del Comune.

In sede di collaudo tecnico\funzionale i soggetti attuatori devono consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc) e previste dalla presente convenzione.

Il 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, oltre ovviamente a tutti i relativi certificati di conformità e\o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per

l'irrigazione ecc.).

All'emissione dei certificati di collaudo delle opere e dei manufatti di urbanizzazione sopra elencati sarà possibile procedere alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune, il quale ne assumerà la gestione e la manutenzione.

Articolo 4

Cessione area per patrimonio immobiliare comunale e impegno al convenzionamento di quota parte della capacità edificatoria privata.

Ai sensi del punto 10.1- a) e b) dell'articolo 59 del RUE, i soggetti di seguito indicati ed attuatori del sub comparto B:

AMBRA REAL ESTATE S.R.L. (cessione del 12%)

OMBELLINI F.LLI (cessione del 12%)

MUSSO SPA (cessione del 12%)

si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale, che si impegna ad accettare, mq. 389,69 di S.U. edificabile, così individuati nelle tavole di progetto:

Lotto n. B2.1 con SU complessiva di mq 545,35 e SF di mq 1.271,84.

La cessione delle aree 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 con-

seguinte, 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 dei singoli permessi di costruire dei fabbricati privati, nel caso in cui i soggetti attuatori si impegnino ad anticipare pro quota le spese in carico all'Ente.

Gli stessi Soggetti Attuatori si impegnano, ai sensi di quanto previsto al punto 10.1- b)- dell'art. 59 del RUE vigente, a convenzionare con l'Amministrazione Comunale mq. 514,34 di S.U. edificabile (corrispondente al 18% della Su rimasta in proprietà privata), da prevedersi indicato nelle tavole di progetto come

Lotto n. B2.3 con SU di mq. 514,34 e SF di mq. 1.226,37

I soggetti attuatori si obbligano entro 18 (diciotto) mesi dalla stipula della presente, a stipulare una convenzione a valere per il 100% della S.U. suddetta, oltre alle relative pertinenze, e a mettere in esercizio la quota convenzionata in proprietà entro 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione. La convenzione sarà redatta con le seguenti modalità:

1. la S.U. sarà posta in vendita con prezzi massimi da definirsi in fase di stipula della convenzione da sottoscrivere. Tali prezzi saranno da intendersi come limite massimo suscettibile di eventuali riduzioni in riferimento ai costi

effettivamente sostenuti, la cui congruità dovrà essere valutata in sede di permesso a costruire. Il prezzo di vendita così determinato sarà incrementato del 10% per l'applicazione di criteri e sistemi di risparmio energetico, di uso di fonti energetiche alternative, di applicazione di principi progettuali e materiali di bioarchitettura ed ecosostenibili, applicazione dei requisiti volontari previsti dalla normativa regionale vigente in materia. Il prezzo, i sistemi e i criteri suddetti saranno deliberati dalla Giunta comunale, sentito il parere della seconda commissione consiliare competente.

2. I soggetti attuatori dovranno rendere pubblico un avviso, formulato dall'Amministrazione, tramite gli organi di stampa e altre forme indicate dal Comune, per la formazione della graduatoria per la vendita degli alloggi convenzionati secondo i criteri stabiliti nella presente convenzione. Anche l'Amministrazione avrà facoltà di pubblicizzare e diffondere il predetto avviso, con le modalità ritenute più opportune. I nominativi ai quali destinare gli alloggi saranno comunicati all'A.C., che avrà facoltà di controllare il possesso dei requisiti richiesti.
3. E' vietata la rivendita degli alloggi convenzionati da parte dell'assegnatario per un tempo minimo di 8 (otto) anni dalla sottoscrizione del rogito di acquisto.
4. Nel caso l'acquirente abbia la necessità di rivenderlo pri-

ma di 8 (otto) anni dalla data decorrente dell'atto di acquisto, per motivi eccezionali che saranno valutati dalla Amministrazione comunale, è facoltà della stessa esercitare l'eventuale diritto di prelazione.

5. Potranno chiedere l'assegnazione degli alloggi:

-I cittadini residenti nel Comune di Montechiarugolo da almeno 24 (ventiquattro) mesi alla data del bando;

-I cittadini che svolgono attività lavorativa con sede legale nel territorio del Comune di Montechiarugolo da almeno 24 (ventiquattro) mesi alla data del bando.

Per entrambe le condizioni suddette è inteso che gli assegnatari non devono essere titolari essi stessi, o i membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o abitazione, di un alloggio nell'ambito provinciale e dei comuni contermini extra provinciali.

Nel caso di residenti stranieri extracomunitari deve essere presentato il permesso di soggiorno e/o la Carta di Soggiorno in corso di validità.

Per l'assegnazione degli alloggi sarà data la priorità alle:

-richieste presentate da giovani coppie (di cui almeno uno sia residente a Montechiarugolo da almeno 24 mesi alla data del bando);

-richieste presentate da famiglie monogenitoriali (il cui capofamiglia sia residente a Montechiarugolo da almeno 24 mesi alla data del bando).

Rientra nella categoria sociale di "giovane coppia" il nucleo familiare costituito da coniugi, nubendi, conviventi more uxorio da almeno 24 (ventiquattro) mesi, di cui almeno uno dei due componenti abbia meno di 35 (trentacinque) anni.

Costituiranno inoltre titolo di precedenza, ai fini della formazione della graduatoria, i seguenti requisiti specifici che saranno valutati con punteggi successivamente meglio definiti nell'avviso pubblico di bando che verrà pubblicizzato e diffuso tramite gli organi di stampa:

-presenza nel nucleo familiare di persona portatrice di handicap o avente grado di invalidità superiore al 60%;

-presenza nel nucleo familiare di persona anziana con età superiore a 65 anni;

A parità di punteggio sarà data la precedenza all'anzianità di residenza.

6. Il soggetto attuatore è obbligato a promuovere la vendita per almeno 12 mesi decorrenti dalla delibera di approvazione del prezzo. Scaduto tale termine avrà la facoltà di alienare ad altri soggetti, sempre però alle condizioni economiche definite dalla commissione tecnica precedentemente citata.

7. Al fine di determinare il prezzo degli alloggi convenzionati, l'attuatore dovrà fornire la seguente documentazione:

relazione

progetto

- computo metrico estimativo
- capitolato
- tabella delle superfici commerciali

8. L'Amministrazione comunale, finché gli alloggi non saranno tutti venduti, potrà esercitare la facoltà di acquistare essa stessa o locare una unità abitativa, per raggiungere interessi pubblici attinenti alla propria politica della casa.

9. La mancata applicazione, anche parziale, del presente articolo consentirà al Comune di sostituirsi nelle attività richieste, con addebito di tutte le spese al soggetto attuatore.

2. Ai sensi del punto 10 dell'articolo 59 del RUE, i soggetti di seguito indicati ed attuatori del sub comparto B:

COSTA LINA (cessione del 18%)

CONFORTI GUIDO (cessione del 18%)

si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale, che si impegna ad accettare, mq. 145,73 di S.U. edificabile, così individuati nelle tavole di progetto:

Lotto n. B2.1 con SU complessiva di mq. 545,35 e SF di mq 1.271,84.

La cessione delle aree 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 dei singoli permessi di costruire dei fabbricati privati, nel caso in cui i soggetti attuatori si impegnino ad anticipare pro quota le spese in carico all'Ente.

Le percentuali di ripartizione delle spese per le opere di urbanizzazione sono così definite:

- SU complessiva del sub comparto B (comprensiva di aumento di SU del 40%) mq. 4.067,00 pari al 47,20% della volumetria complessiva dei due sub comparti A e B (mq 8.617,00)
- SU soggetti privati mq. 3.521,65 pari al 86,60%
- SU ceduta all'Amministrazione Comunale mq. 545,35 pari al 13,40%

La quota di pertinenza dell'Amministrazione Comunale eventualmente anticipata dai privati pro quota è inferiore alla previsione di contributo concessorio residuo (costituito dal 68% dell'U2 e dal costo di costruzione) in carico agli stessi attuatori.

All'atto del collaudo amministrativo di cui all'articolo 3 lettera A) e B), 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 5

Rilascio dei Permessi di Costruire

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

-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.

La temporizzazione definita nei cronoprogrammi è vincolante per il soggetto attuatore pertanto sanzionabile in caso di mancato rispetto della suddetta, a meno di eventuale ridefinizione concordata anticipatamente con il servizio competente.

Articolo 6

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 dei titoli abilitativi, 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 prezziario della C.C.I.A.A. di Parma.

Articolo 7

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, le tipologie edilizie individuate nelle tabelle e il numero e/o l'individuazione degli accessi carrabili ai lotti previsti nelle planimetrie o nelle norme del progetto approvato; le eventuali modifiche di tali elementi, fermo restando quanto consentito dalle norme del PUA, sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Non costituiscono comunque variante al Programma Integrato le modifiche che investono l'assetto distributivo interno degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica delle caratteristiche di finitura esterna dei fabbricati, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumento delle volumetrie stabilite, per ciascun lotto, dal Programma Integrato, fatto salvo quanto previsto

nelle NTA del PUA approvato.

L'amministrazione al solo fine di raggiungere un pubblico interesse si riserva la facoltà di modificare entro il termine di scadenza della presente convenzione, aumentandola, la capacità edificatoria prevista nel lotto A1 del subcomparto A e i soggetti attuatori si impegnano ad accettare fin da ora l'eventuale variante allo strumento urbanistico attuativo PUA C5 10-11-12. La capacità edificatoria in incremento eventualmente introdotta nei lotti di proprietà pubblica contribuirà pro quota alle spese di urbanizzazione generale e ad ogni altro costo relativo agli impegni previsti nella presente convenzione.

Articolo 8

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 9

Escussione della fidejussione

Il Comune provvederà all'escussione della fidejussione presta-

ta 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 prezziario della C.C.I.A.A. di Parma;

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);

c) per inottemperanza di qualsiasi altro obbligo regolamentato dalla presente convenzione.

Articolo 10

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 responsa-

bili 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 11

Controversie e sanzioni

Con riferimento all'art. 6, comma 3, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell'un (1) per mille al giorno dei relativi importi dei lavori.

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.

Spese

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico dei soggetti attuatori al presente atto, rientrando nelle previsioni delle leggi 17 agosto 1942 n. 1150 e 28 gennaio 1977 n. 10, compete il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 (imposta fissa di registro ed esenzione da imposte ipotecarie e catastali) in quanto richiamato dall'art. 20 della suindicata legge n. 10/77.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me in pagine in pagine intere quaranta e fin qui della quarantunesima di dieci fogli e da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e sottoscritto con me alle ore dodici e cinque minuti primi.

Firmati: Conforti Guido

Costa Lina

Bruno Pedrelli

Vincenzo Musso

Angelo Ombellini

Tiziana Benassi

Giorgio Chiari notaio

Copia redatta in sei fogli, conforme all'originale (nei miei
atti) firmato a norma di legge, che si rilascia per gli usi
consentiti

Parma,