

PROVINCIA DI PARMA  
COMUNE DI TRAVERSETOLO CAPOLUOGO

PUA

BOZZA DI CONVENZIONE

Convenzione urbanistica (nel seguito CU) regolante i rapporti tra :

Comune di Traversetolo, con sede in Traversetolo (PR) alla Piazza Vittorio Veneto n.30, partita I.V.A. 00220040349, agente in persona del Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica e Ambiente Geom. Marco Valentini, domiciliato per la carica presso la sede municipale, giusta Deliberazione della Giunta Comunale n.            del            , agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito indicato anche come "Comune", da una parte,

e

MARIA PIA RICCI, BERTOLETTI ESTER E DINO RICCI

nel seguito indicato anche come "Ditta/soggetto attuatore", dall'altra,

Premesso

- Che i signori Ester Bertoeltti e Dino Ricci hanno delegato Maria Pia Ricci a fare le loro veci, e che hanno in proprietà i terreni e di fabbricati siti in Traversetolo Via Case Rotte 28 ed identificate al Nuovo Catasto Terreni fg.17 mapp.li 404,518 e Catasto Fabbricati al fg.17 mapp.Li 153 sub 3,4,5 mappale 517 e mappale 401 sub 4 per una superficie complessiva terrioriale di 9755 mq.
- Che il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.17 in data 18/03/2016, e successiva variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 21112/2018, classifica detti terreni di proprietà dei soggetti attuatori, come "Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola" soggetta a Piano di Recupero (P.U.A.) secondo le norme di cui all'articolo 11.6 del RUE;
- Che con Delibera di C.C. n° 62 del 04/11/2019 è stata approvata la variante dal Regolamento Urbanistico Edilizio

Richiamate le norme vigenti in materia urbanistica, fra le quali :

- le leggi 1150/1942,10/1977,94/1982,e 122/1989;
- i D.M. 1404/1968,144411968;
- La Legge Regionale n° 20/2000;
- La Legge Regionale n° 24/2017
- La Legge Regionale n° 15/2013
- La Legge Regionale n° 23/2004

1 -

1

Premesso che:

- 1) l'insieme di dette aree sono, come detto, destinate da RUE vigente ad "Edifici e complessi rurali a prevalente funzione abitativa extra agricola", soggette a Piano di recupero la cui approvazione segue il procedimento di P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo), di iniziativa privata ;
- 2) Il Soggetto Attuatore ha predisposto il PUA di iniziativa privata e lo ha approvato con Delibera di Giunta Comunale n° \*\* in data \*\*/\*\*/\*\*\*\* e composto dei seguenti elaborati:

- 00\_Domanda di approvazione PUA, Procura Speciale e Deleghe alla presentazione
- 01\_Bozza di convenzione
- 02\_Inquadramento urbanistico dell'area di intervento con estratti dalle tavole e dalle NTA del PSC e del RUE vigenti
- 03\_Inquadramento catastale delle aree ed immobili oggetto di intervento
- 04\_Stato di fatto: rilievo planimetrico area di intervento
- 05\_Stato di fatto: rilievo e volumetria fabbricati A e C
- 06\_Stato di fatto: rilievo e volumetria fabbricato B
- 07\_Stato di fatto: ipotesi progettuale per adeguamento sismico ed energetico fabbricati A e C
- 08\_Stato di fatto: ipotesi progettuale per adeguamento sismico ed energetico fabbricato B
- 09\_Rilievo fotografico
- 10\_Relazione geologica
- 11\_Relazione archeologica e autorizzazione agli scavi
- 12\_Relazione acustica
- 13\_Domanda di autorizzazione paesaggistica
- 14\_Relazione paesaggistica
- 15\_Relazione idraulica
- 16\_Elaborato grafico reti fognarie e di scarico
- 17\_Stato di progetto: elaborato planimetrico area di intervento
- 18\_Stato comparativo giallo-rosso elaborato planimetrico area di intervento
- 19\_Stato di progetto: prospetti edificio 1
- 20\_Stato di progetto: prospetti edificio 2
- 21\_Stato di progetto: sezioni e calcolo volumetrie edifici 1 e 2
- 22\_Stato di progetto: render
- 23\_Relazione Tecnica Generale ed NTA Piano di recupero redatto ai sensi della Legge 05/08/1978 n°457 e smi

24\_Relazione di assoggettabilità alla VAS

25\_Perizia tecnica sull'impossibilità di recupero degli edifici esistenti

- 3) In forza dei disposti di legge e di RUE, l'attuazione dei PUA è subordinata alla stipula di una C.U. atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore;
- 4) Il Piano Urbanistico Attuativo dell'intero ambito prevede l'attuazione in un due stralci funzionali.
- 5) La destinazione d'uso prevista, al fine della verifica degli standards, urbanistici di cui alla presente C.U. è stata definita come di seguito specificato:
- a) R.l (residenza civile)
- 6) L'estensione dell'area di intervento è definita in mq 9755 (come da rilievo topografico) circa con la seguente specifica suddivisione:
- a) Superficie territoriale mq 9.755
- 7) La superficie territoriale totale del comparto pari a mq 9755 circa è così suddivisa:
- a) Sup. fondiaria edif. mq 9.755
- b) Superficie area dotaz.territoriale. mq
- c) Sup. Parcheggio pubblico (in monetizzazione per mq. mq
- d) Superficie a viabilità (non prevista) mq.

---

Sup. totale	mq	9.755
-------------	----	-------

Dette superfici saranno oggetto di verifica in sede di frazionamento e saranno consentite solo variazioni dovute alla tolleranza catastale e/o definizione dei confini ;

Conseguentemente alle definizioni e quantificazioni in precedenza riportate si ha la seguente situazione edificatoria:

<b>Volumetria stato di progetto - volume recuperato</b>
---

Fabbricato 1	1003,25	mc
Fabbricato 2	746,44	mc
<b>Totale</b>	<b>1749,69</b>	<b>mc</b>

Volume massimo realizzabile mc . 1.749,69 (vedi tabella NTA con volume di progetto)

SU massima per l'intero intervento mq

Altezza media 7.5

Tutto quanto sopra premesso tra Comune e soggetto attuatore, si conviene e stipula quanto segue:

#### Articolo 1 *Premesse*

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.

#### Articolo 2 *Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Articolo 3 *Caratteristiche costruttive delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria*

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Non è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### Articolo 4 *Cessione aree per opere d'urbanizzazione primaria*

Non è prevista la cessione di opere di urbanizzazione primaria.

#### Articolo 5 *Esonero dagli oneri d'urbanizzazione primaria*

Non essendo prevista la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria, non viene previsto alcun esonero o riduzione percentuale rispetto al pagamento delle relative percentuali d'onere (calcolata sulla base delle tabelle parametriche regionali approvate dal Comune).

#### Art. 6 *Esonero dagli oneri d'urbanizzazione secondaria*

Non essendo prevista la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione secondaria, non viene previsto alcun esonero o riduzione percentuale rispetto al pagamento delle relative percentuali d'onere (calcolata sulla base delle tabelle parametriche regionali approvate dal Comune).

#### Articolo 7 *Modalità d'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria*

Non è prevista alcuna esecuzione di opere di urbanizzazione.

#### Articolo 8 *Modalità d'esecuzione delle opere d'urbanizzazione secondaria*

Non è prevista alcuna esecuzione di opere di urbanizzazione.

#### Art. 9 *Monetizzazione opere d'urbanizzazione primaria*

La presente C.U. prevede a carico del Soggetto Attuatore la monetizzazione della quota di standard di parcheggio pubblico in ragione della quota del 15 % della S.U. massima realizzabile pari a mq.

Pertanto la quota di monetizzazione pari a mq.        x €/mq. 75,00 porta ad un totale di quota di monetizzazione pari ad €

Non sono previste altre quote di monetizzazione.

La quota sopra indicata dovrà essere versata all'atto della presentazione del primo titolo abilitativo riguardante l'area di P.U.A..

#### Articolo 10 *Verifiche in corso d'opera*

Non essendo previste opere di urbanizzazione non sono nemmeno previste verifiche in corso d'opera.

Articolo 11 *Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

Nessuna opera prevista.

Articolo 12 *Domanda di collaudo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria*

Nessuna opera prevista.

Articolo 13 *Collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria*

Nessuna opera prevista.

Articolo 14 *Trasferimenti al Comune delle aree e opere d'urbanizzazione primaria e secondaria*

Nessuna opera prevista.

Articolo 15 *Garanzie finanziarie*

Nessuna opera prevista.

Articolo 16 *Restituzione delle garanzie finanziarie*

Nessuna opera prevista.

Articolo 17 *Certificato di conformità degli edifici*

Il Soggetto Attuatore dovrà informare tutti gli eventuali aventi titolo che la Segnalazione Certificata di conformità edilizia e agibilità (SCEA) degli immobili realizzati, con tutti i relativi vincoli ed obblighi di legge conseguenti, diverrà efficace solo ed esclusivamente dopo il completamento delle opere di progetto previste nel P.U.A..

Articolo 18 *Trasferimenti della CU*

1) Il Soggetto Attuatore ha la facoltà di trasferire, tramite atto notarile, tutti o parte dei patti e degli obblighi qui sottoscritti, fermo restando l'obbligo dello stesso alla comunicazione al Comune dell'avvenuta variazione nominale.

Articolo 19 *Richiami a disposizioni di legge e regolamentari*

Per quanto non espressamente citato nel presente atto, è fatto espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge, norme e regolamentari vigenti, anche a carattere comunale.

Articolo 20 *Controversie*

Le parti si obbligano, per la risoluzione d'ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione di quanto in quest'atto sottoscritto, alla remissione del giudizio di un collegio arbitrale formato da tre arbitri nominati:

a) uno dal Soggetto Attuatore;

b) uno dal Comune;

c) uno dai due arbitri di parte di cui ai precedenti punti a) e b), fermo restando che, in caso di mancato accordo, questi sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Parma.

Il giudizio espresso dal collegio arbitrale sarà insindacabile dalle parti.

#### Articolo 21 *Sanzioni*

Il Soggetto Attuatore è a conoscenza che ogni inadempimento degli obblighi assunti con la presente CU comporterà l'applicazione delle sanzioni, civili e penali, previste per legge, oltre alla risoluzione della CU stessa con tutti gli oneri consequenziali.

In particolare Maria Pia Ricci è a conoscenza che il riscontro di gravi difformità tra le opere realizzate e quanto approvato dal soggetto attuatore darà modo al Comune, previa diffida, alla dichiarazione d'inefficacia ed inoperatività della presente CU con conseguente decadenza di tutti i permessi di costruire rilasciati o SCIA presentate sulle aree oggetto di PRU, senza pregiudizio per le eventuali sanzioni penali definite dalle vigenti disposizioni legislative inerenti alla materia edilizia (legge 28/2/1985, n. 47).

#### Articolo 22 *Obblighi e impegni*

Le parti approvano e definiscono, per ogni conseguente effetto, il seguente riparto:

1. A carico del Soggetto Attuatore sono posti i seguenti obblighi e impegni:
  - 1.1. obbligo all'accollamento di tutte le spese inerenti alla progettazione degli interventi di progetto;
  - 1.2. obbligo all'accollamento di tutte le spese inerenti alla direzione lavori per la realizzazione degli interventi di progetto;
  - 1.3. obbligo all'accollamento di tutte le spese notarili inerenti alla presente CU;
  - 1.4. obbligo all'accollamento di tutte le spese notarili inerenti alla eventuale cessione gratuita di aree o di opere al Comune;
  - 1.5. obbligo all'accollamento di tutte le spese inerenti all'allaccio di tutti i servizi alle singole reti o impianti;
  - 1.6. obbligo all'accollamento di qualunque altro onere, anche se non espressamente specificato, inerente all'attuazione dello strumento urbanistico preventivo PUA;
  - 1.7. obbligo all'accollamento del 50% delle spese relative al collegio arbitrale di cui all'Articolo 20;
  - 1.8. obbligo al pagamento della monetizzazione della quota di standard.
2. A carico del Comune sono posti i seguenti obblighi e impegni:
  - 2.1. obbligo alla notifica dell'avvio del procedimento al Soggetto Attuatore, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, nel caso previsto dall'Articolo 16-punto 1);
  - 2.2. obbligo all'accettazione della facoltà prevista dall'Articolo 18 -comma 1;
  - 2.3. obbligo all'accettazione di tutto quanto previsto dall'Articolo 22;
  - 2.4. impegno alla formulazione di formale richiesta di fornitura degli allacci agli enti gestori dei servizi e delle reti, nel caso in cui questi ultimi prevedano tale procedura, previa acquisizione di tutti i dati e oneri necessari da parte del Soggetto Attuatore;
  - 2.5. obbligo all'accollamento del 50% delle spese relative al collegio arbitrale di cui all'Articolo 20.

#### Articolo 23 *Responsabilità*

Il Soggetto Attuatore esonera da qualunque vincolo e responsabilità il Comune per tutto quanto derivante dalla presente CU.

La presente CU non regola gli eventuali accordi che il Soggetto Attuatore ha definito in sedi diverse dal Comune (enti e le ditte territorialmente competenti alla gestione delle reti e degli impianti tecnologici) verso le quali non vi è responsabilità alcuna da parte del Comune neanche dopo il collaudo.

Il Soggetto Attuatore è in ogni modo impegnato, nei confronti di tutti gli enti o ditte titolari della gestione i di reti, impianti e servizi realizzati, alla comunicazione dell'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere (fatti salvi diversi accordi).

#### *Articolo 24 Validità della CU*

Le parti convengono che tutte le agevolazioni previste nella presente CU sono da considerarsi applicabili per un periodo **120 mesi** consecutivi a partire dalla data di stipulazione. In particolare, dalla data di naturale scadenza della C.U., non potranno più trovare applicazione le agevolazioni in materia di riduzione o esonero degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria (Articoli 5 e 6 ).

La presentazione dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi edilizi di nuova costruzione previsti dal PUA, viene stabilita entro il termine massimo di 84 mesi dalla sottoscrizione della presente C.U..

Il mancato rispetto dei termini temporali sopra definiti comporta la decadenza della presente C.U.

Nel caso in cui il soggetto attuatore, per fatto a lui imputabile, si rendesse inadempiente alle clausole della presente convenzione, il Comune previa diffida, intimerà al medesimo di adempiere nel termine di trenta giorni. Decorso inutilmente detto termine, l'amministrazione comunale potrà sospendere l'esecuzione dei lavori e negare il rilascio dei permessi di costruire o SCIA salvo assumere i provvedimenti di cui ai successivi paragrafi.

Il comune potrà dichiarare in danno dei soggetti attuatori la risoluzione di diritto della presente convenzione nei seguenti casi: A) reiterate e gravi violazioni degli obblighi contenuti nella presente convenzione; B) grave ritardo (oltre 180 gg) nel rispetto dei termini delle presente C.U..

La risoluzione totale o parziale della presente Convenzione comporterà l'impossibilità di procedere con l'attuazione di quanto in essa previsto e determinerà altresì, l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle dotazioni territoriali realizzate, senza alcun obbligo da parte del comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura in capo al soggetto attuatore, salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

Il Soggetto Attuatore rimane comunque vincolato, anche dopo la data di cui al primo comma del presente articolo, a quanto definito dall'Articolo 18, dall'Articolo 22 e dall'Articolo 23.

