

N. 47471 Rep. N. 14552 Racc.
COMUNE di MONTECHIARUGOLO
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per l'attuazione di un
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)
ai sensi dell'articolo 16 della L. 17.2.92 n.179 e dell'art.

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO
Provincia di Parma
22 MAG 2006
PROT. N. 6831
Cat. 10 Cl. Fasc.

20 della L.R. 30.1.95 n.6
e successive modificazioni e integrazioni
*
"C5/7 MONTICELLI TERME"
*
CONVENZIONE URBANISTICA

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

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

*(Area: foglio 12, mappali n. 660-664-669-93-641-51-79-594) --
Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo - Parma.

REPUBBLICA ITALIANA

Questo giorno undici febbraio duemilasei (11.2.2006), in Montechiarugolo, Comune Omonimo, nella sede del Municipio in Piazza Rivasi n.3, davanti a me dottor notaio MARCO MICHELI, iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Parma con residenza in Parma, sono presenti i signori

(in prosieguo definiti come Concessionari);
GHIRETTI GIAN LUCA, nato a Parma (PR) il 27 marzo 1966; domiciliato a Parma (PR), Località Marano, Via Marna n. 23, il quale interviene al presente nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

"IMPRESA GHIRETTI S.R.L.", con sede in Montechiarugolo (PR), Via Montepelato Nord n. 21, capitale sociale Euro 15.300,00 i.v., iscritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Parma al n. 144266, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Parma n.00761580349, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20 gennaio 2006 che in estratto da me notaio certificato conforme in data odierna, n.47470 di Rep., si allega al presente atto sotto la lettera "A";

GAVAZZOLI GIAN LUCA, nato a Montechiarugolo (PR) il 6 ottobre 1944, domiciliato a Montechiarugolo (PR), località Monticelli Terme, Via Ponticelle n. 11,

Codice Fiscale GVZ GLC 44R06 F473F; -----

SANDRINI MARIA PAOLA, nata a Traversetolo (PR) il 6 ottobre 1951, domiciliata a Montechiarugolo (PR), località Monticelli Terme, Via Ponticelle n. 11, -----

Codice Fiscale SND MPL 51R46 L346G; -----

e -----
BININI EMILIO, nato a Domodossola (NO) il 25 aprile 1956, domiciliato per la carica a Montechiarugolo (PR), Piazza Rivasi n. 3, -----

il quale interviene al presente atto, nella sua qualità di Segretario Comunale e quindi in rappresentanza, ai sensi dello Statuto Comunale, de: -----

"COMUNE DI MONTECHIARUGOLO" con sede in Montechiarugolo (PR), Piazza Rivasi n. 3, Codice Fiscale 00232820340 -----
a quant'oltre autorizzato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 25 maggio 2005 n. 20, esecutiva ai sensi di legge, e in forza del Decreto del Sindaco di Montechiarugolo in data 15 settembre 2005 n. 18, che in copia conforme all'originale si trovano allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B" al mio precedente atto in data 14 ottobre 2005 n. 46674/14180 di rep. (registrato a Parma il 3 novembre 2005 al n.6.729, Serie 1° e trascritto a Parma il 10 novembre 2005 al n.20.351 del Reg Part.); -----
anche in veste di soggetto attuatore, in esecuzione della citata delibera consiliare n. 20 del 25 maggio 2005, esecutiva ai sensi di legge. -----
comparenti della cui identità personale, qualifica e poteri, sono certo, -----

----- **Premesso:** -----

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

- che la società IMPRESA GHIRETTI S.R.L. e i signori GAVAZZOLI GIAN LUCA e SANDRINI MARIA PAOLA sono comproprietari dei seguenti terreni censiti al N.C.T. del Comune di Montechiarugolo come segue: -----

Foglio 12, -----
Mapp. 721 esteso Ha. 00.12.46, RDE. 7,72, RAE. 11,58. -----
Mapp. 722 esteso Ha. 00.00.78, RDE. 0,48, RAE. 0,73. -----
Mapp. 723 esteso Ha. 00.00.43, RDE. 0,27, RAE. 0,40. -----
Mapp. 724 esteso Ha. 00.00.57, RDE. 0,35, RAE. 0,53. -----
Mapp. 725 esteso Ha. 00.00.70, RDE. 0,43, RAE. 0,65. -----
Mapp. 726 esteso Ha. 00.15.88, RDE. 9,84, RAE. 14,76. -----

terreno esteso complessivamente mq.3.082 -----
di superficie rilevata e verificata, che corrispondono a parte del comparto denominato C5/7; -----

- che la società IMPRESA GHIRETTI S.R.L. e i signori GAVAZZOLI GIAN LUCA e SANDRINI MARIA PAOLA hanno formulato, in data 3 aprile 2004 -----

la proposta di attuazione di un programma integrato di in-

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

co degli attuatori è commisurato alla percentuale che la SU di ciascun comparto rappresenta rispetto alla SU complessiva del sistema, ammontante, in base alla tabella citata, a metri quadrati, ottenuti assommando le quantità dei singoli comparti del sistema, con esclusione, quindi, degli aumenti eventuali della SU derivanti dall'esercizio, da parte degli attuatori, di una delle opzioni previste dai punti 10 e 10.1 del paragrafo 3. PRESCRIZIONI E VINCOLI DI ZONA dell'articolo 59 del RUE e da eventuali ulteriori modifiche decise dal Consiglio comunale; -----

- che le valutazioni preliminari dei costi costituiti dalle infrastrutture di carattere generale di cui l'Amministrazione ha approvato il progetto preliminare con atto 18 maggio 2005 è quantificato in complessivi Euro 3.680.000,00, oltre IVA e somme a disposizione; -----

- che l'Amministrazione comunale affiderà i lavori, mediante convenzione ed in seguito ad accordo con i soggetti attuatori, volto anche a ridurre l'importo predetto; -----

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

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

- Che il progetto di PUA per l'attuazione del PII, frutto di una progettazione concertata, contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al singolo comparto, è stato presentato il 03/04/2004 ed è stato adottato, giusta deliberazione del consiglio comunale n. 22 il 14/04/2004; -----

Visti: -----
- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni; -----

- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210; -----

- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444; -----

- la legge 28.1.1977 n. 10; -----

- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma; -----

- la legge 16.2.1992 n.179; -----

- la legge regionale 24.03.2000 n. 20; -----

- la legge regionale 30.1.1995 n. 6; -----
- lo Statuto del Comune di Montechiarugolo; -----
- il progetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo al Programma Integrato d'Intervento C5/7 costituito dagli elaborati depositati presso il Comune e ai quali si fa espresso riferimento e che si allega sotto la lettera "B"; -----
- la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14/04/2004, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato adottato il PUA relativo al PII oggetto della presente convenzione; ---
- la delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 25/05/2005, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni presentate ed è stato approvato il PUA relativo al PII del comparto C5/7 di Monticelli Terme contenente il presente schema di convenzione; -----

Atteso: -----

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

Tutto ciò premesso, -----

i Concessionari si obbligano espressamente, per 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. -----

Articolo 0 -----

Premesse -----

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

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

Articolo 1 -----

Descrizione dell'intervento -----

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "Programma Integrato C5/7 In Monticelli Terme" da realizzare sull'area estesa mq. 57076 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) mq. 15078,10 per urbanizzazioni generali e viabilità; -----

b) mq. 1584,31 per parcheggi pubblici (standard); -----

c) mq. 13664,70 per aree di urbanizzazione secondaria (standard di parco attrezzato e per lo sport); -----

d) mq. 25015,14 per interventi privati (Superficie Fondiaria); -----

e) mq. 1733,74 di verde pubblico. -----

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

Il progetto del PII prevede la realizzazione di mq. 7973,00 di S.U. con destinazione d'uso residenziale, che in conseguenza alla cessione gratuita del 18% dell'area all'Amministrazione Comunale (art. 59 delle RUE), tengono già conto dell'aumento del 40% della SU stessa previsto dal RUE comunale. -----

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

Articolo 2 -----

Aree per opere di urbanizzazione - norme generali -----

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10 e dalla vigente normativa regionale, i soggetti attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di Programma Integrato nelle quantità non inferiori a quelle riportate nella tabella allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo minimo di mq. 30.327,11 relativamente a quelle riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1. -----

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

Il Comune di Montechiarugolo acquisirà le aree di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile. -----
Le modalità di pagamento e riparto del corrispettivo di che trattasi sono disciplinate dal successivo articolo 4. -----
Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 2 del successivo comma, le sopramenzionate aree, sa-

ranno temporaneamente a disposizione dei concessionari, senza onere alcuno, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo. -----

Le opere di urbanizzazione si suddividono in: -----

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

Articolo 3 -----

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

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

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

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

Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di apposito direttore dei lavori/coordinatore per l'esecuzione in cantiere, anche ai sensi ed effetti del D.Lgs 494/96, nominato dai soggetti attuatori e con oneri posti a carico degli stessi, nonché con alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico

Comunale; le stesse dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria disciplinate dalla lettera B) LE ZONE DESTINATE A VERDE PUBBLICO E PRIVATO del citato articolo 59 del RUE, con le modalità ivi previste e secondo il relativo

progetto che verrà successivamente approvato (fermo restando il preventivo sommario allegato al progetto di PII), a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 7).

C. costituire a favore del Comune di Montechiarugolo all'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia della corretta realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere A) e B) del presente articolo, fideiussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al valore presunto delle opere, come quantificate nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di Programma Integrato di Intervento e precisamente di Euro 1.599.911,76 (importo globale).

Il contratto fideiussorio viene consegnato al momento della stipulazione nella forma dell'atto pubblico della presente convenzione. Il fideiussore deve impegnarsi ad adempiere all'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, secondo comma, c.c. E' facoltà del Comune di Montechiarugolo di procedere progressivamente alla riduzione della fideiussione secondo percentuali definite nel programma delle opere di urbanizzazione di cui al punto A) del presente articolo. Tali percentuali saranno commisurate al valore delle opere di urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali. Verrà comunque mantenuta una percentuale pari al 20% del contratto fino al collaudo definitivo e in quota pari alla garanzia delle opere residuali, sulla scorta dei prezzi desunti dal prezziario vigente della C.C.I.A.A. di Parma.

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

Articolo 4

Infrastrutture di carattere generale a servizio dell'intero sistema.

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

I soggetti attuatori si obbligano pertanto a:

- Eseguire i pagamenti per la quota parte corrispondente alla proprietà - pari, nel comparto C5/7, a Euro (595.002,94;)
- Prestare, come prestano in questa sede, una garanzia fi-

OK

no! e
628.965,00

deiussoaria pari all'importo della prevista spesa sopra indicata. Detta fideiussione ha le caratteristiche delle fideiussioni prestate a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione. -----

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

Articolo 5 -----

Cessione area per patrimonio immobiliare comunale -----

Ai sensi del punto 10.1 dell'articolo 59 del RUE, i soggetti attuatori si impegnano a cedere all'Amministrazione Comunale, che si impegna ad accettare, mq. 1435,14 di S.U. edificabile, da realizzarsi sul lotto n. 13 (tredici) indicato nelle tavole di progetto e avente una Superficie fondiaria pari a mq. 3583,37. -----

La cessione dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale sarà gratuita e dovrà avvenire entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. L'Amministrazione Comunale, a seguito dell'acquisizione dell'area, si impegna, per la quota parte corrispondente, a contribuire al carico urbanistico conseguente, nel seguente modo: -----

13. nell'ambito dei pagamenti da effettuare per la realizzazione della dorsale infrastrutturale più volte citata; -----

14. mediante riduzione del contributo concessorio in sede di rilascio del permesso a costruire. -----

Le percentuali di ripartizione delle spese sono così definite: -----

- SU complessiva (comprensiva di aumento di SU del 40%) mq. 7973,00 pari a 100% -----

- SU soggetti privati mq. 6537,86 pari al 82% -----

- SU Amministrazione Comunale mq. 1435,14 pari al 18% -----

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

Incidenza unitaria dei costi preventivati: costo totale opere Euro 1.599.911,76/ Su totale mq. 7.973,00 = Euro/mq. 200,66. -----

Quota totale a carico del Comune: costo unitario Euro/mq. 200,66 x Su comunale mq. 1.435,14 = Euro 287.983,80. -----

Oneri residui da introitare al rilascio dei permessi a costruire: Su totale mq. 6.537,86 x U2 (68%) Euro 22,60 circa

+ % costo di costruzione Euro 33,50 circa = Euro 366.773,94 circa. -----

Scomputo unitario da applicare al rilascio dei permessi a costruire: Quota a carico del comune Euro 287.983,80 / Su da autorizzare con i permessi a costruire mq. 6.537,86 = Euro /mq. 44,049. -----

Tabella di applicazione dello scomputo da applicare ai permessi a costruire: -----

Lotto n. 1	Su 167,00 Euro	7.356,18	-----
Lotto n. 2	Su 167,00 Euro	7.356,18	-----
Lotto n. 3	Su 167,00 Euro	7.356,18	-----
Lotto n. 4	Su 167,00 Euro	7.356,18	-----
Lotto n. 5	Su 167,00 Euro	7.356,18	-----
Lotto n. 6	Su 167,00 Euro	7.356,18	-----
Lotto n. 7	Su 610,00 Euro	26.869,89	-----
Lotto n. 8	Su 610,00 Euro	26.869,89	-----
Lotto n. 9	Su 610,00 Euro	26.869,89	-----
Lotto n. 10	Su 610,00 Euro	26.869,89	-----
Lotto n. 11	Su 610,00 Euro	26.869,89	-----
Lotto n. 12	Su 610,00 Euro	26.869,89	-----
Lotto n. 13	(Comune)		-----
Lotto n. 14	Su 120,00 Euro	5.285,88	-----
Lotto n. 15	Su 157,00 Euro	6.915,69	-----
Lotto n. 16	Su 157,00 Euro	6.915,69	-----
Lotto n. 17	Su 210,00 Euro	9.250,29	-----
Lotto n. 18	Su 210,00 Euro	9.250,29	-----
Lotto n. 19	Su 611,86 Euro	26.951,82	-----
Lotto n. 20	Su 210,00 Euro	9.250,29	-----
Lotto n. 21	Su 200,00 Euro	8.809,80	-----

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

Articolo 6 -----

Rilascio dei permessi a costruire -----

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

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

Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal Piano non potrà, in ogni caso, avvenire prima del rilascio del permesso a costruire relativo alle opere di

urbanizzazione primaria e dopo il picchettamento, delle aree per le opere pubbliche così come precisato al precedente art. 2.

Articolo 7

Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

I Concessionari corrisponderanno al Comune di Montechiarugolo, in sede di rilascio dei permessi a costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti il rilascio dei permessi medesimi nonché il costo di costruzione di cui agli artt. 3) e 6) della legge 28.1.1977 n. 10, se ed in quanto dovuto; in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla stessa legge 28.1.1977 n. 10, i Concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Montechiarugolo, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5), 6) e 7) della lettera A) del precedente art. 3 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio delle concessioni, nulla sarà dovuto dai Concessionari al Comune fermo restando, in tal caso l'obbligo del Concessionario a completare le opere suddette;
 - 2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari, sarà dovuta al Comune di Montechiarugolo la differenza.
 - 3) la realizzazione del verde attrezzato di cui alla lettera B) del precedente art. 3 comporterà, a favore dei soggetti attuatori, gli effetti di cui ai precedenti punti 1) e 2) del presente articolo, con riferimento alla quota parte di oneri di urbanizzazione secondaria relativa al verde attrezzato (25%) ed alla quota dei parcheggi (7%);
 - 4) Sarà comunque dovuto al Comune il residuo onere percentuale relativo ai predetti oneri di urbanizzazione secondaria ed eventuale percentuale sul costo di costruzione.
- La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A.

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

Articolo 8

Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel Programma Integrato è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la delimitazione dei lotti d'intervento e l'assetto tipologico; le eventuali modifi-

che di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo. -----

Non costituiscono comunque variante al Programma Integrato le modifiche che investono l'assetto distributivo degli edifici o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti del presente planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione degli allineamenti e delle altezze o aumento delle volumetrie stabilite, per ciascun lotto, dal Programma Integrato. -----

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

Articolo 9 -----

Tempi d'attuazione -----

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

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

Articolo 10 -----

Escussione della fidejussione -----

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

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

Articolo 11 -----

Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione -----

I soggetti attuatori dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del Programma Integrato o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei soggetti attuatori e

quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo. -----

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

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

Articolo 12 -----

Controversie e sanzioni -----

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

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

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

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

* -----

Allegati oltre a quelli indicati in comparizione: -----

1. n°2 planimetrie riportante gli elementi dimensionali significativi ai fini della presente convenzione TAV 05-06 (in cui è ricompresa la Tabella di ripartizione delle quote di incidenza del carico urbanistico riferito al singolo C5/7);
2. Tabella di ripartizione delle quote di incidenza del carico urbanistico riferito all'intero sistema costituito dai PII denominati C5/1 - C5/2 - C5/3 - C5/4 - C5/5 - C5/6 - C5/7 - C5/8. -----

Detti allegati tecnici si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "C" e "D" previa vidimazione delle parti e di me notaio. -----

Si omette la lettura di tutti gli allegati per espressa dispensa avuta dai comparenti col mio consenso. -----

* -----

E richiesto ho ricevuto il presente atto che dattiloscritto da persona di mia fiducia su ventisette pagine e parte della ventottesima di sette fogli è stato, da me notaio, letto ai comparenti i quali, in segno di approvazione, con me notaio lo hanno sottoscritto. -----

FIRMATI ALL'ORIGINALE: -----

GHIRETTI GIAN LUCA -----

GAVAZZOLI GIAN LUCA -----

SANDRINI MARIA PAOLA _____
BININI EMILIO _____
_____ MARCO MICHELI notaio _____

Il presente atto è stato: _____
- registrato a Parma il 3 marzo 2006 al n.1.410, Serie 1° con Euro 273,96; _____
- trascritto a Parma il 13 marzo 2006 al n. 6.610 del Reg. Gen. e al n.4.015 del
Reg Part. _____