

B91.B 12345

P.

Alfredo D'
l'ota

Repertorio n. 43.277

Raccolta n. 12.274

CONVENZIONE REGOLANTE I RAPPORTI TRA COMUNE E SOGGETTO ATTUATORE PER L'ESECUZIONE DI UN C.D. - PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO DI INIZIATIVA PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 46 DEL RUE VIGENTE (REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno cinque del mese di Agosto, in Parma e nel mio studio notarile sito in Strada della Repubblica n. 43. -----

5.8.2008. -----

Avanti a me, dott. proc. **ALFREDO D'ANTONIO**, Notaio in Parma, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Parma, -----

SONO PRESENTI :

- **BENASSI TIZIANA**, nata a Parma il 21 agosto 1971, domiciliata per la carica presso la sede del Comune di cui oltre, la quale interviene al presente atto non in proprio ma esclusivamente in legale rappresentanza, quale Responsabile del Secondo Settore - Area per il territorio e lo sviluppo economico, del "**COMUNE DI MONTECHIARUGOLO**", con sede in Montechiarugolo (PR), Piazza Rivasi n. 3, codice fiscale 00232820340, tale nominata con decreto del Sindaco n. 13 del 9 luglio 2007, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" perchè ne formi parte integrante, qui agente in appoggio ed in esecuzione di delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 23 luglio 2008, divenuta esecutiva ai sensi di legge che, in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "B" perchè ne formi parte integrante; -----
e, quale Soggetto Attuatore

- **VAIANO SABATINO**, nato a Boscoreale (NA) il 22 novembre 1963, domiciliato per la carica presso la società di cui oltre, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata denominata: -----

-- "**VEGA S.R.L.**" con sede legale in San Polo d'Enza (RE), Via Ludovico Ariosto n. 5, capitale sociale deliberato e sottoscritto Euro 21.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Reggio Emilia 02243840358 ed iscritta al n. 264445 del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Reggio Emilia, qui agente in appoggio ed in esecuzione della delibera dell'assemblea dei soci del giorno 1° agosto 2008 il cui verbale, in estratto dal relativo Libro da me Notaio certificato conforme in data odierna, repertorio n. 43.275 si trova allegato all'atto ai miei rogiti di data odierna repertorio n. 43.276/12.273 in corso di registrazione e trascrizione perchè nei termini; società che in prosieguo sarà anche definita "unico concessionario". -----

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue. -----

Premesso che:

- 1) il soggetto citato è proprietario delle aree poste nel Comune di Montechiarugolo, nella frazione di Basilicanova, e precisamente: -----
 --- complesso immobiliare ubicato in Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Basilicanova, Via Garibaldi n. 10, costituito da: -----
 - fabbricato ad uso abitativo, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, elevato di due piani fuori terra (mappale 39 sub.1-2-3); -----

Registrato a Pa
 il 06 agosto 2008
 n. 16062 serie I

Esatti € 168,00

Trascritto i: P.A.

il 07 agosto 2008

n. 19544 R. G.

n. 13301 R. P.

2

- fabbricato adibito a teatro e in disuso, in cattivo stato di manutenzione e conservazione, elevato di due piani fuori terra (mappale 412); -----
- fabbricato elevato di tre piani, costruito in aderenza ad altro fabbricato, con annessa area cortilizia, composto da piano terra ad uso commerciale, e da appartamenti di civile abitazione al piano primo e secondo (mappa e 37 subb. 5-6-7). -----

Detto complesso confina: a nord con mappali 263-443; ad est con mappali 47-45-214; ad ovest con mappali 454-152-354-104; a sud con Via Garibaldi. -----

Quanto sopra descritto è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio di mappa 34: -----

- mappale 39 subalterno 1, via Crocile n. 4, piano T-1, categoria A/1, classe 4, vani 3.5, rendita catastale euro 198,84; -----
- mappale 39 subalterno 2, via Crocile n. 4, piano T-1, categoria A/1, classe 4, vani 2.5, rendita catastale euro 142,03; -----
- mappale 39 subalterno 3, via Crocile n. 4, piano T-1, categoria A/1, classe 4, vani 2.5, rendita catastale euro 142,03; -----
- mappale 37 subalterno 5, via Garibaldi, piano T, categoria A/10, classe 1, vani 4.5, rendita catastale euro 1.359,57; -----
- mappale 37 subalterno 6, via Garibaldi, piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 4.5, rendita catastale euro 360,23; -----
- mappale 37 subalterno 7, via Garibaldi, piano 2, categoria A/3, classe 2, vani 4.5, rendita catastale euro 360,23; -----
- mappale 412, via Garibaldi, piano S1-T-1, categoria D/3, rendita catastale euro 4.441,53. -----

Ai fini della corrispondenza, le aree su cui sorge il complesso immobiliare sono individuate al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio di mappa 34, mappale 37 di are 14.58 e mappale 39 di are 01.54, enti urbani senza redditi -----

----- appezzamento di terreno della superficie di metri quadri 630 (seicentotrenta) circa di forma rettangolare, posto sul lato nord-est del complesso di cui al primo luogo, destinato a "Zona urbanistica E9" sottoposta a progetto di riqualificazione urbanistica edilizia" secondo e risultanze del certificato di destinazione urbanistica appresso citato e allegato, confinante: a nord con mappali 160-158; ad est con mappa e 431; ad ovest con mappali 443 e mappale 37; a sud con mappali 214-215-216-217-218. -----

Quanto descritto è censito al Catasto dei Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio di mappa 34, mappale 45 esteso are 06.30, seminativo arboreo di classe 1, reddito dominicale euro 5,66, reddito agrario euro 6,51 -----

----- appezzamento di terreno avente forma pressochè trapezoidale, della superficie complessiva di circa metri quadri 810 (ottocentodieci), posto sul lato ovest del complesso di cui al primo luogo, destinato a "Zona urbanistica B9" sottoposta a progetto di riqualificazione urbanistica edilizia" secondo le risultanze del certificato di destinazione urbanistica appresso citato ed allegato; confinante: a nord con ragioni eredi Bocchi; ad est con ragioni della PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA; a sud con ragioni Rossi-Mora e/o aventi causa; a ovest con restanti ragioni della parte venditrice. -----

3

Quanto sopra descritto è censito rispettivamente: -----

- al Catasto dei Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio di mappa 34: -----

- mappale 453 di are 01.10, ente urbano senza redditi; -----

- mappale 454 di are 07.00, ente urbano senza redditi; -----

giusta il tipo di frazionamento n. 146020 approvato dall'agenzia del Territorio di Parma il 20 giugno 2008, già inserito nella suddetta partita; -

- al Catasto dei Fabbricati del Comune di Montechiarugolo al foglio di mappa 34: -----

- mappale 453 area urbana di mq. 110, viale Argini Nord n. 3, p. T; -----

- mappale 454 area urbana di mq. 700, viale Argini Nord n. 3, p. T; -----

dati derivanti dalla presentazione all'Agenzia del Territorio di Parma della denuncia di variazione portante l'identificazione di aree urbane prot. n. PR0147823 del 24 giugno 2008; -----

2) i terreni sopra indicati sono totalmente o parzialmente compresi in un comparto soggetto a C.D. - Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio di iniziativa pubblica (di seguito chiamato solo "C.D.") denominato "B9.B (01-02-03-04-05)" (Tav. P.O.C. 1.7 e R.U.E.

1.7) nella frazione di Basilicanova, oggi con accesso dalla Via Garibaldi; ---

3) l'intero complesso si estende per complessivi 3.050,00 m² di superficie rilevata e verificata; detto "C.D." è stato approvato con delibera C.C. sopra citata ed allegata; -----

4) parte delle aree dovrà essere destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste dalla legislazione vigente, nonché dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale costituito dal PSC, POC e RUE approvati con delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 22/04/2004 e s.m. e i.; -----

5) in forza di quanto disposto all'art. 46 del RUE vigente, e nel C.D.-Progetto di Riqualficazione del Centro di Basilicanova di iniziativa pubblica approvato in data 19/07/2006 con delibera di Consiglio Comunale n° 42 afferente l'intero perimetro della zona B9, gli interventi edilizi diretti inclusi nel Comparto in oggetto - denominato B9.B (01-02-03-04-05) - sono subordinati alla stipula della presente convenzione da parte del soggetto attuatore e dall'Amministrazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, intese a totale carico del soggetto attuatore e la successiva cessione delle stesse e delle aree di standard. Nella convenzione risultano compresi, oltre a quanto previsto dalla legge urbanistica, l'indicazione dell'entità dell'intervento dimensionato in superficie territoriale, la superficie utile edificabile relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste, nonché la quantificazione e delimitazione degli standards urbanistici e delle eventuali altre aree pubbliche o di uso pubblico; -----

6) il "C.D." presentato contiene gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto e per le opere esterne e i relativi computi metrici di massima per la definizione delle spese; -----

VISTI -----

la legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni; ---
la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale dell'Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210; -----

4

i DD.MM. 01.04.1968 n. 1404 e 02.04.1968 n. 1444; -----
 la legge 28.01.1977 n. 10; -----
 la legge 24.03.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma; --
 la legge 16.02.1992 n. 179; -----
 il D.Lgs 267 del 12.08.2000; -----
 il DPR 380 del 6.06.2001 s.m.i.; -----
 il D.Lgs 42 del 22.01.2004; -----
 la legge regionale 30.01.1995 n. 6; -----
 la legge regionale 24.03.2000 n. 20; -----
 la legge regionale n. 31\2002 s.m.i. -----
 il D.Lgs 192 del 19.08.2005 coordinato con il D.Lgs 311 del 29.12.2006 ---
 Il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il
 Paesaggio espresso in data 07/02/2008 -----
 La presa d'atto della Commissione Urbanistica; -----
 I pareri espressi dagli Enti competenti e in particolare: -----
 AUSL -----
 ARPA -----
 SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER L -----
 PAESAGGIO -----
 PROVINCIA DI PARMA - Servizio Programmazione e Pianificazione -----
 Territoriale -----
 ENIA - Servizio Acqua e Gas -----
 ENIA - Servizio Smaltimento Reflui -----
 TELECOM -----
 ENEL -----
 Il progetto di "C.D." approvato e costituito dai seguenti elaborati: -----
 Norma Tecnica (incluso titoli di proprietà e relazione di progetto) -----
 Tav. 1-Zona Urbanistica B9 -----
 Tav. 2-Zona urbanistica B9.B-Individuazione del perimetro di comparto --
 Tav. 3-Unità minime di Intervento -----
 Tav. 4-Planimetria di stato di fatto -----
 Tav. 5-Planimetria delle demolizioni -----
 Tav. 6-Planivolumetrico -----
 Tav. 7-Planimetria di Progetto-distanze e altezze dei fabbricati -----
 Tav. 8-Planimetria generale-individuazione degli usi e delle proprietà ----
 Tav. 9-Planimetria piano terra-spazi pubblici -----
 Tav. 10-Planimetria generale-linee impianti -----
 Tav. 11-Sezioni e profili-schema generale -----
 Tav. 12-Pianta piano interrato e autorimesse -----
 Tav. 13-Edificio A-piante, prospetti e sezioni -----
 Tav. 14-Edificio A-dettagli architettonici -----
 Tav. 15-Edificio B-piante, prospetti e sezioni -----
 Tav. 16-Edificio B-dettagli architettonici -----
 Tav. 17-Edificio C-piante, prospetti e sezioni -----
 Tav. 18-Edificio C-dettagli architettonici -----
 Allegati al progetto: -----
 Documentazione fotografica -----
 Relazione geologico-tecnica e sismica -----
 Valutazione del Clima Acustico -----
 Dichiarazione di opere non soggette a parere di conformità antincendio -

- Prevenzione incendi autorimessa -----
- Relazione illuminotecnica -----
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione interne al comparto
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione esterne al
- comparto-Area Bacino idrico -----
- Bozza di Convenzione urbanistica -----
- Tabella degli standard. -----

TUTTO CIO' PREMESSO: -----

il concessionario unico si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a farsi carico degli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico di cui in premessa, obblighi meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva. -----

Articolo 1 - Premesse -----

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e vengono espressamente approvate dal Comune e dal concessionario. -----

Articolo 2 - Descrizione dell'intervento -----

Costituisce oggetto della presente convenzione l'intervento denominato "B9.B (01-02-03-04-05) in Basilicanova - Comune di Montechiarugolo, da realizzare sull'area estesa 3.050,00 metri quadri, le cui procedure attuative sono disciplinate dall'art. 46 del RUE vigente e nel relativo Progetto di Inquadramento urbanistico-edilizio di iniziativa pubblica approvato in data 19/07/2006 con delibera di Consiglio Comunale n° 42 afferente l'intero perimetro della zona B9 in conformità a quanto previsto dal POC vigente. La zonizzazione interna, proposta dal progetto contiene la seguente suddivisione delle aree: -----

- a) urbanizzazioni e reti tecnologiche, 305,00 m²; -----
- b) parcheggi pubblici (standard), 45,00 m²; -----
- c) aree per interventi privati (superficie fondiaria) 2.700,00 m²; -----
- superficie territoriale complessiva (ST) 3.050,00 m². -----

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria, di cui alla precedente lettera c) tiene conto dell'esigenze del reperimento, nell'ambito dei lotti edificabili, degli spazi di sosta e di parcheggi di cui all'art. 2, secondo comma della legge 24.03.1989 n. 122. -----

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive degli edifici e delle opere di urbanizzazione interne è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto elencati in dettaglio all'art. 1 -----

Articolo 3 - Aree per opere di urbanizzazione - norme generali -

In osservanza ai disposti della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 28.01.1977 n. 10 e della vigente normativa regionale, il soggetto attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo tutte le aree di urbanizzazione primaria individuate nel presente progetto e a liquidare secondo le tabelle parametriche vigenti gli oneri afferenti la quota relativa alle urbanizzazioni secondarie. -----

Le quantità saranno non inferiori a quelle riportate nella tabella allegata al progetto e comunque per un ammontare complessivo minimo di m² 305,00 + m² 45,00 = m² 350,00, secondo le specificazioni riportate alla

6

lettera a) e b) del precedente art. 2.

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 e le opere di cui il presente articolo al proprio patrimonio indisponibile come meglio specificato nei relativi articoli seguenti.

Articolo 4 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione funzionali agli interventi urbanistici interne al perimetro di progetto, che dovessero evidenziarsi anche a seguito della predisposizione dei progetti esecutivi sono a carico del concessionario VEGA srl, sulla base della vigilanza e del controllo da parte dell'Amministrazione comunale attraverso il responsabile di procedimento unico. Il responsabile di procedimento unico nominato dal Comune è il responsabile del servizio urbanistica.

Il concessionario si obbliga quindi:

A. a realizzare a propria cura e spese, con lo scomputo degli oneri relativi, le opere di **urbanizzazione primaria**, compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire il 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. 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.

Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto sono:

1. le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio e le idonee piazzole per cassonetti dei rifiuti;
2. il sistema di distribuzione dell'acqua;
3. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;
4. l'illuminazione pubblica;
5. fognature, impianti di depurazione quando previsto, ed eventuali impianti per il sollevamento dei reflui per potersi immettere nella fognatura principale;
6. gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento, eventualmente comprese tutte le opere anche fuori comparto, finalizzate a servire il comparto in oggetto (illuminazione, reti acqua, gas fognatura, telefono ecc.).

B. a realizzare a propria cura e spese le **demolizioni** dei fabbricati/manufatti esistenti che sono necessarie per l'utilizzo delle aree secondo le modalità specificate nei disegni progettuali.

7

In particolare si precisa che: -----

- Qualsiasi opera di contenimento delle opere stradali (es.: marciapiedi), sia verso i lotti da edificare del comparto sia verso altre proprietà anche esterne al perimetro del comparto, dovrà essere obbligatoriamente realizzata 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) dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio tecnico comunale e dovrà quantomeno tener conto delle condizioni al contorno del comparto 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 Direttore 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. 81/2008, nominato dal soggetto attuatore e con oneri posti a carico dello stesso, nonché con l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale; le stesse dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere. -----

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

In particolare le opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (E.N.E.L., TELECOM, ENIA, Consorzio di Bonifica o altri Consorzi e/o Società; Servizio tecnico di Bacino 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 il soggetto attuatore è tenuto, 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. -----

8

Le opere di cui al presente articolo sono di proprietà esclusiva del Concessionario, il quale se ne assume la Responsabilità ai sensi degli art. 1667 e successivi del C.C., la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (solo a titolo esemplificativo: sfalcio del verde, potature, 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 comparto 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 del soggetto attuatore, fatto salvo il rispetto della presente convenzione.

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 e delle demolizioni di cui alla precedente lettera A) 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 presente progetto, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della CCIAA di Parma in vigore al momento della redazione dello stesso progetto e comunque su computo metrico asseverato dal tecnico progettista e precisamente di **euro 135.539,00 (centotrentacinquemilacinquecentotrentanove virgo a settanta)** complessivi. La polizza fidejussoria, rilasciata da AURORA ASSICURAZIONI S.p.A., agenzia di Parma, in data 5 agosto 2008, n. 48377100, viene testè consegnata al legale rappresentante qui costituito del Comune di Montechiarugolo. 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 con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile. 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 del permesso di costruire 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 presente progetto.

19
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.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione FUORI COMPARTO.

il soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare a propria cura e spese, le opere fuori comparto (in area di proprietà pubblica del bacino idrico) così come definite dal progetto di "C.D." per un importo complessivo pari a € 73.691,60. Le opere di urbanizzazione sono da completare e da realizzare a perfetta regola d'arte entro e non oltre i **24 (ventiquattro)** mesi dal ritiro del primo Permesso di Costruire relativo al comparto.

Le opere previste sono in sintesi le seguenti:

- o demolizione dei manufatti esistenti
- o realizzazione di parcheggio pubblico
- o viabilità, marciapiedi e aiuole di verde di arredo
- o cabina elettrica

Le spese per la realizzazione delle opere di cui sopra saranno scomutate a beneficio del soggetto attuatore attraverso la riduzione del contributo concessorio residuo secondo la tabella che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per farne parte integrante e sostanziale.

Art. 6 - Collaudi

Tutte le opere di cui ai precedenti artt. 4 e 5 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 (redatti dai Concessionari) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati 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 dal concessionario.

I collaudi tecnico\funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. 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 il soggetto attuatore deve 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 che tutti i relativi certificati di conformità e/o

10

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 7 - Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione e monetizzazioni

Il Concessionario corrisponderà al Comune di Montechiarugolo, in sede di rilascio dei permessi a costruire per gli edifici previsti dal piano, i residui oneri afferenti al 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, il Concessionario rimane obbligato, 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 alla lettera A) del precedente art. 4 risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio delle concessioni, nulla sarà dovuto dal Concessionario 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) 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.

Urbanizzazioni secondarie (S2): il soggetto attuatore si impegna a monetizzare lo standard del verde pubblico per complessivi m² 956,25 ovvero 10 mq/33mq di SU (SU complessiva = 3.155,64 mq).
 L'area oggetto del Piano è compresa nel perimetro del territorio urbanizzato (superficie pari al 100% della superficie complessiva): in sensi di quanto disposto con deliberazione del Consiglio comunale n° 6 del 21/12/2006, la monetizzazione delle aree di S2 di cui sopra avviene nel seguente modo:

$$32,00 \text{ euro/mq} \times 956,25 \text{ mq} = \text{euro } 30.600,00 \text{ (euro trentamilaseicento/00)}$$

Il pagamento da parte del soggetto attuatore dell'intera somma costituisce condizione necessaria ai fini del rilascio del primo Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione interna.

Parcheggi Pubblici (U1): l'Amministrazione Comunale autorizza a monetizzazione di quota parte degli standard relativi ai parcheggi pubblici: lo standard di progetto prevede una quota complessiva di area per parcheggi pari a m² 674,00 (calcolati in funzione delle quote percentuali di usi previsti dal progetto - uso R e uso C - come indicato nella Tabella degli Standard allegata al progetto), di cui 45,00 mq (a

11

realizzare in fregio, alla Via Garibaldi. Da questo deriva un quota monetizzata pari a 629,00 mq. L'area oggetto del Piano è compresa nel perimetro del territorio urbanizzato (superficie pari al 100% della superficie complessiva): ai sensi di quanto disposto con deliberazione del Consiglio comunale n° 76 del 21/12/2006, la monetizzazione delle aree di parcheggio di cui è calcolata nel seguente modo: -----

160,00 euro/ mq x 629,00 mq = euro **100.640,00 (euro centomilaseicentoquaranta/00)** -----

Il pagamento avverrà in due stralci secondo la tabella riportata di seguito:

Stralcio Scadenze MONETIZZAZIONE PARCHEGGI

PUBBLICI -----

----- **- euro 100.640,00 -** -----

1- (50%) € 50.320,00 - al ritiro del 1° PDC relativo ai fabbricati -----

2- (50%) € 50.320,00 - ad un anno dalla prima scadenza. -----

Resta inteso che qualunque eventuale modifica degli usi previsti nel presente progetto approvato deve prevedere la compensazione degli oneri relativi ai parcheggi pubblici da parte del soggetto attuatore, in sede di rilascio del permesso di costruire relativo. -----

Il concessionario ha costituito a favore del Comune di Montechiarugolo, a garanzia della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo e per la sola quota relativa al secondo stralcio della monetizzazione dovuta, **polizza assicurativa** di importo pari a euro **50.320,000 (cinquantamilatrecentoventi virgola zero zero zero)**, come quantificati nell'ambito del presente progetto, rilasciata da AURORA ASSICURAZIONI S.p.A., agenzia di Parma, in data 5 agosto 2008, n. 48377207. La polizza fideiussoria viene testè consegnato al costituito legale rappresentante del Comune di Montechiarugolo. Il fideiussore deve impegnarsi ad adempiere all'obbligazione assunta con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, secondo comma, c.c. e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1157 del Codice Civile. -----

Il Comune di Montechiarugolo procederà allo svincolo della fideiussione previo accertamento dell'avvenuto pagamento da parte del soggetto debitore nei termini temporali convenuti. -----

Articolo 8 - Rilascio dei permessi a costruire -----

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

§ All'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 4; -----

§ Alla presentazione dei cronoprogrammi relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4. -----

Il rilascio dei permessi a costruire relativi agli edifici previsti dal comparto 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. 3. -----

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

12

anticipatamente con il servizio competente.

Articolo 9 - Modalità attuative e varianti

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel comparto è da ritenersi vincolante per quanto concerne l'articolazione delle aree di urbanizzazione primaria, la definizione del sedime dei fabbricati, l'individuazione degli accessi carrabili.

Le eventuali modifiche degli elementi vincolanti sono subordinate alla procedura di variante al progetto di "C.D."

Articolo 10 - Tempi d'attuazione

L'attuazione dell'intervento in termini di specifica edificazione dovrà avvenire entro i termini di validità del comparto e vale a dire entro 5 (cinque) anni dall'approvazione dello stesso.

I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono stabiliti al precedente art. 4 e in particolare dai cronoprogrammi allegati al progetto esecutivo delle stesse.

Articolo 11 - Escussione delle fideiussioni

Il Comune provvederà all'escussione delle fideiussioni prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al comparto nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma; in tal caso la quota di fideiussione escussa sarà 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 fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).
- c) Inottemperanza di qualsiasi altro obbligo regolamentato dalla presente convenzione.

Articolo 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Il soggetto attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del presente comparto, 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 del soggetto attuatore che sottoscrive la presente convenzione e quindi i relativi patti, le imprese subentranti verranno ritenute solidalmente responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo.

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

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

Articolo 13 - Controversie e sanzioni

Con riferimento alle opere di cui agli artt. 4 e 6, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell'1 per mille dei relativi

13

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 R.U.E. 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. -----

Le parti mi dispensano dal dare lettura degli allegati. -----

Di quest'atto, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato di pugno da me Notaio su otto fogli, di cui occupa trentuno pagine intere e parte della successiva, ho dato lettura ai componenti che lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo approvano, sottoscrivendolo con me alle ore ventuno e minuti trenta. ----

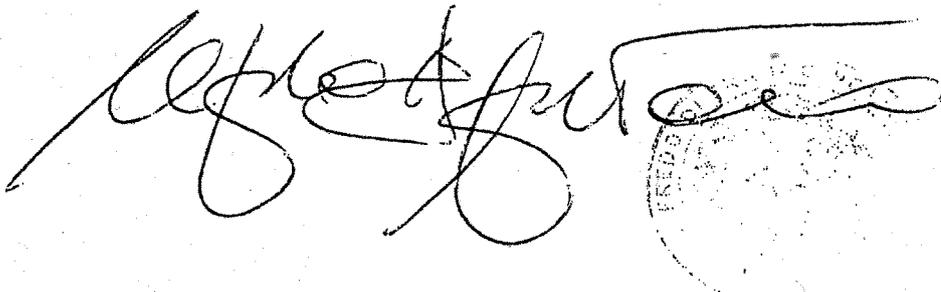
f.to Tiziana Benassi -----

f.to Sabatino Vaiano -----

f.to Alfredo D'Antonio notaio - impronta del sigillo -----

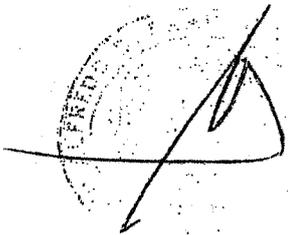
LA PRESENTE COPIA, COMPOSTA DA QUINDICI FOGLI, E' CONFORME ALL'ORIGINALE NEI MIEI ATTI, MUNITO DELLE PRESCRITTE FIRME, E SI RILASCIATA PER USI FISCALI IN CARTA LIBERA. -----

PARMA, 5 Novembre 2008. -----

A large, stylized handwritten signature in black ink is written across the middle of the page. To the right of the signature is a circular notary seal, partially obscured by the ink. The seal contains some text, but it is difficult to read due to the ink and the angle of the page.

Atta c. A Geom. Peri

ALLEGATO C' AL REP. N. 532 FRACC. N. 1229



EDIFICIO	SU -MQ	%	COSTI OPERE FUORI COMPARTO - €	SCOMPUTO - €
A	1.839,68	58,30%	42.962,00	42.962,20
B	811,00	25,70%	18.938,74	18.938,74
C	504,96	16,00%	11.798,74	11.798,65
<i>totali</i>	<i>3.155,64</i>	<i>100,00</i>	<i>73.691,59</i>	<i>73.691,59</i>

Liziane Perini
Edilvriano

