

Integrazione di Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attua-
tivo

ambito attuativo n. 8 denominato "ANC8-Torrazzo sud"

Tra i sottoscritti signori:

Buia Gabriele, nato a Parma (PR) il giorno 5 novembre 1958, domiciliato per la carica in Parma (PR), borgo Antini n. 6, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Consigliere delegato in nome e per conto della società

- **"BUIA NEREO S.r.l."**, con sede legale in Parma (PR), borgo Antini n. 6, capitale sociale euro 500.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 01517630347 (R.E.A. 159301);

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 20 giugno 2013, il cui verbale, in estratto certificato conforme all'originale, trovasi allegato sub. "A" all'atto ai rogiti C.M. Canali in data 18 aprile 2014, rep. n. 48177/21452 (registrato a Parma in data 28 aprile 2014 al n. 5436);

Sensini Luca, nato a Parma (PR) il giorno 28 gennaio 1960, domiciliato per la carica in Parma (PR), via Colorno n. 63, il quale agisce non in proprio, ma nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione in nome e per conto della società

"CAMST Soc. Coop. A.r.l." (in sigla "CAMST"), con sede legale in Parma (PR), via Colorno n. 63, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 00162720346 (R.E.A. 113512) a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri

conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data

il cui verbale, in estratto certificato conforme all'originale, trovasi allegato sub.

“.....”

Pinardi Gianluca, nato a Parma (PR) il giorno 5 agosto 1959, domiciliato per la carica in Parma (PR), via Lodovico Borsari n. 25/a, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di membro del Consiglio di Amministrazione in nome e per conto della società:

- **“COOPERATIVA EDILE ARTIGIANA Società cooperativa”**, con sede legale in Parma (PR), via Lodovico Borsari n. 25/a, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 00347320343 (R.E.A. 127201);

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in datail cui verbale, in estratto certificato conforme all'originale, trovasi allegato sub. “.....”

Ziveri Mauro, nato a Parma il 19/04/1955 (ZVRMRA55D19G337W) domiciliato per la carica in Traversetolo (PR), via Parma 6, il quale agisce non in proprio ma nella sua qualità di legale rappresentante della società

“SAGEM S.r.l.”, società unipersonale, con sede legale in Traversetolo (PR), strada per Parma n. 6, capitale sociale euro 500.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 00858760341 (R.E.A. 150606);

ing. Carlo Bocchi, nato a Parma (PR) il giorno 7 agosto 1949, domiciliato per la carica in Traversetolo (PR), via Maria Teresa di Calcutta n. 28, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di procuratore speciale in nome e per conto della società

- **“SAGEM S.r.l.”**, società unipersonale, con sede legale in Traversetolo (PR), strada per Parma n. 6, capitale sociale euro 500.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 00858760341 (R.E.A. 150606);

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con procura speciale autenticata nella firma dal notaio M.P. Salsi in data 5 febbraio 2016, rep. n. 43678, che, in originale, si allega al presente atto con lettera **“A”**;

- **GALVANI MARCO**, nato a Traversetolo (PR) il giorno 15 ottobre 1958, domiciliato a Traversetolo (PR), via per Parma n. 2 (c.f. GLV MRC 58R15 L346I)

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 1° febbraio 2016 il cui verbale, in estratto certificato conforme all'originale, trovasi allegato all'atto ai rogiti C.M. Canali in data 8 febbraio 2016, rep. n. 54490/24138, in termini per la registrazione e la trascrizione;

- **GALVANI DANIELE**, nato a Parma (PR) il giorno 1° gennaio 1968, domiciliato a Traversetolo (PR), via per Parma n. 2 (c.f. GLV DNL 68A01 G337X);

- **STOCCHI RENATA**, nata a Lesignano de' Bagni (PR) il giorno 19 gennaio 1935, domiciliata a Traversetolo (PR), via per Parma n. 2 (c.f. STC RNT 35A59 E547N);

Ferrarini Ivano, nato a Parma (PR) il giorno 31 gennaio 1960, domiciliato per la carica in Campegine (RE), via Kennedy n. 5, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Direttore generale in nome e per conto della società

- **“CONAD CENTRO NORD Società cooperativa”**, con sede legale in Campegine (RE), via Kennedy n. 5, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Reggio nell'Emilia: 01751820356 (R.E.A. 220500)

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data ..-..... il cui verbale si allega al presente atto con lettera “B”, di seguito tutti denominati “Attuatori” o “Soggetto attuatore”;

ing. nato a il giorno....., domiciliato per l’incarico in Traversetolo (PR), piazza Vittorio Veneto n. 30, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Responsabile della posizione organizzativa n.....(tale nominato con provvedimento n. del Sindaco del Comune di Traversetolo in data che, in copia conforme all’originale, si allega al presente atto con lettera “C”) in nome e per conto del:

- “**COMUNE DI TRAVERSETOLO**”, con sede in Traversetolo (PR), piazza Vittorio Veneto n. 30, codice fiscale 00220040349 (in seguito denominato anche “Comune”); a quanto oltre autorizzato e in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. in data che, in copia conforme all’originale, si allega al presente atto con lettera “D” ed altresì autorizzato della determinazione dirigenziale n..... in data che, in copia conforme all’originale, si allega al presente atto con lettera “E”;

premesso che:

A) le aree di cui sono proprietari gli Attuatori costituiscono l’ambito attuativo n. 8 “ANC8-Torrazzo sud” (in seguito “PUA” o “Comparto”) inserito nel vigente POC del Comune di Traversetolo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30 luglio 2015 e successiva variante,

B) il Soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune in data 18 marzo 2019 al n. di protocollo generale il progetto di Variante al PUA di iniziativa privata per il deposito e la successiva approvazione, con valenza di POC e di PdC

per le opere di urbanizzazione,avvenuta con deliberazione di Giunta comunale n.

.....in data..... (come sopra allegata sub. "D" al presente atto) e composto

dai seguenti elaborati:

tav.01

tav.02

tav. 03

.....

C) in forza dei disposti di legge l'attuazione delle previsioni del PUA è subordinata alla stipula di una convenzione urbanistica atta a disciplinare i rapporti tra gli Attuatori ed il Comune al fine della realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione nonché al fine di disciplinare sia i tempi di attuazione di quanto previsto dal PUA sia ulteriore aspetti riconducibili all'attuazione dell'accordo ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 1 febbraio 2019, rep. n. ed approvato con deliberazione di Giunta comunale n. del, prodromico alla variante al POC del Comune di Traversetolo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.del

D) a seguito delle compravendite di cui all'atto ai miei rogiti in data 8 febbraio 2016, rep. n. 54490/24138, l'ambito attuativo n. 8 denominato "ANC8-Torrazzo sud" inserito nel vigente POC del Comune di Traversetolo (PR) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, è composto ora dai seguenti lotti di titolarità:

D.1- di "Sagem S.r.l.", quanto ai terreni distinti al C.T. di Traversetolo al foglio 19

- mappale 409 (parte) di ha. 0.27.20,

- mappale 521 di ha. 0.01.85,

- mappale 621 di ha. 0.04.06,

- mappale 627 di ha. 0.00.51;

- mappale 628 di ha. 0.00.18,

- mappale 689 di ha. 0.00.33 (che deriva dal frazionamento del mappale 622);

- mappale 690 di ha. 0.30.00 (che deriva dal frazionamento del mappale 623);

- mappale 691 di ha. 0.04.85 (che deriva dal frazionamento del mappale 622 e del mappale 623);

D.2 - delle società “BUIA NEREO S.r.l.”, “CAMST – Società cooperativa” e “COOPERATIVA EDILE ARTIGIANA Società cooperativa” in quote eguali fra loro, quanto ai terreni distinti al C.T. di Traversetolo al foglio 19

- mappale 615 di ha. 0.02.40 (ex Edim);

- mappale 683 di ha. 0.01.40 (che deriva dal frazionamento del mappale 616) (ex Edim);

- mappale 686 di ha. 0.03.41 (che deriva dal frazionamento del mappale 616 e del mappale 617) (ex Edim);

- mappale 597 di ha. 0.07.90;

- mappale 598 di ha. 0.03.54;

- mappale 602 di ha. 0.02.12;

- mappale 609 di ha. 0.04.18;

- mappale 668 di ha. 0.00.44 (che deriva dal frazionamento del mappale 603);

- mappale 671 di ha. 0.02.97 (che deriva dal frazionamento del mappale 603 e del mappale 604);

- mappale 677 di ha. 0.03.32 (che deriva dal frazionamento del mappale 610 e del mappale 611);

- mappale 678 di ha. 0.01.65 (che deriva dal frazionamento del mappale 610 e del mappale 611);

;

D.3 - della signora Stocchi Renata, per la quota in ragione di 1/2 in piena proprietà e per la quota in ragione di 1/2 in usufrutto, e del signor Galvani Daniele, per la quota in ragione di 1/2 in nuda proprietà, quanto ai terreni distinti al C.T. di Traversetolo al foglio 19

- mappale 465 (parte) di ha. 0.16.00;

- mappale 467 di ha. 0.07.06;

D.4 – del sig. Galvani quanto al terreno distinto al C.T. di Traversetolo al foglio 19

- mappale 667 di ha. 0.01.63 (che deriva dal frazionamento del mappale 371);

D.5 - del signor Galvani Daniele, quanto al terreno distinto al C.T. di Traversetolo al foglio 19

– mappale 664 di ha. 0.11.66 (che deriva dal frazionamento del mappale 370);

D.5 – di CONAD soc. coop. Quanto al terreno distinto al C.T. di Traversetolo al foglio 19

- mappale 665 di ha. 0.11.67 (che deriva dal frazionamento del mappale 370) (ex Galvani Daniele);

- mappale 666 di ha. 0.21.88 (che deriva dal frazionamento del mappale 371) (ex

Torrazzo Due)

- mappale 670 di ha. 0.33.19 (che deriva dal frazionamento del mappale 604);

- mappale 672 di ha. 0.11.64 (che deriva dal frazionamento del mappale 604);

- mappale 676 di ha. 0.09.39 (che deriva dal frazionamento del mappale 610 e del mappale 611);- mappale 679 di ha. 0.15.15 (che deriva dal frazionamento del mappale 611);

- mappale 680 di ha. 0.47.23 (che deriva dal frazionamento del mappale 611);

- mappale 682 di ha. 0.00.29 (che deriva dal frazionamento del mappale 611);

- mappale 685 di ha. 0.20.40 (che deriva dal frazionamento del mappale 617) (ex Edim);

E) con riguardo ai beni di titolarità "Sagem S.r.l." la stessa rende noto e dichiara che:

E.1 – i terreni distinti originariamente con i mappali 520, 563, 564, 565 di complessivi mq. 4.037 (ora mappali 690, 691, 621, 689) sono pervenuti a "Sagem S.r.l." per acquisto dalla società "Donati s.r.l." con atto a rogito notaio M. P. Salsi in data 9 aprile 2010, rep. n. 38108/11401, registrato a Parma, ivi trascritto in data 21 aprile 2010 al n. 5104 reg. part.; successivamente, con variazione in data 27 giugno 2013, prot. n. PR0098655, alla superficie dei detti mappali di proprietà "Sagem s.r.l." è stata erroneamente accorpata quella dei mappali 566, 567 e 568 (ora mappali 624, 625 e 626) di proprietà "Donati s.r.l.". Pertanto gli odierni mappali 624, 625, 626 pur se formalmente intestati a "Sagem s.r.l." medesima, non sono di sua titolarità in quanto mai acquistati ma appartengono alla società "Donati S.r.l." (dante causa di "Sagem S.r.l.") a seguito di un mero errore materiale di "fusione" catastale con i beni invece di titolarità "Sagem S.r.l."; al riguardo "Sagem s.r.l." si obbliga ad eseguire, a proprie cura e spese, il frazionamento catastale per stralciare dalla consistenza dei suoi beni

la superficie dei mappali di titolarità di “Donati S.r.l.”;

E.2 – l’originario mappale 296 di mq. 7.030, da cui sono derivati i mappali 563, 564, 565 di proprietà “Sagem s.r.l.” e anche i mappali 566, 567 e 568 di proprietà “Donati s.r.l.”, è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- trascrizione di domanda giudiziale effettuata in data 26 luglio 2002 al n. 10253 reg. part. contro “Donati s.r.l.” (dante causa di “Sagem s.r.l.”) e Sicuri Alfredo (nato a Traversetolo 11 settembre 1922) e a favore di Sicuri Stefano (nato a Mezzani il 4 ottobre 1953) per “accertamento di simulazione di cessione di diritti reali” a seguito di atto di citazione del Tribunale di Parma in data 16 luglio 2002 rep. 2442;

- trascrizione di domanda giudiziale effettuata in data 4 giugno 2010 al n. 7442 reg. part. contro “Donati s.r.l.” (dante causa di “Sagem s.r.l.”) e altri soggetti e a favore del signor Sicuri Stefano, predetto, per “riduzione disposizione testamentaria” a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Parma in data 21 luglio 2009, n. 12821, che grava, tra l’altro l’originario mappale 296, da cui derivano gli attuali mappali di proprietà “Sagem s.r.l.”.

Al riguardo “Sagem s.r.l.” si obbliga a tenere indenni e manlevati il Comune di Traversetolo e i soggetti attuatori e loro aventi causa da ogni conseguenza derivante dai contenziosi in essere e sopra citati, obbligandosi a porre in essere, a proprie cura e spese, ogni attività necessaria, utile e opportuna per ottenere lo svincolo dei mappali di sua proprietà da dette formalità pregiudizievoli.

Tutto ciò premesso

le parti convengono quanto segue.

Articolo 1 – Premesse.

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Gli Attuatori si obbligano espressamente, per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione della variante al PUA di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

La presente convenzione ha per oggetto la integrazione e/o la regolamentazione dell'attuazione del PUA denominato CONAD relativo ad area classificata nel POC vigente come zona ANC8.

Gli interventi previsti sono quelli rappresentati negli elaborati progettuali e normativi del PUA approvato nonché nell'Accordo tra le parti ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 01 febbraio 2019, rep. n., che vengono assunti a parte integrante e sostanziale del presente atto.

Gli elaborati tecnici costituenti il PUA sono quelli descritti in premessa; i contenuti e le caratteristiche urbanistico-edilizie dell'intervento vengono di seguito riassunte:

1) la destinazione d'uso prevista, al fine della verifica degli standard urbanistici, è definita come di seguito:

a) Uso C2.2 Funz. commerciale - Medio-grande struttura di vendita SU max. mq. 3195,20

b) Usi D Funz. direzionale e Usi T Funz. ricettive, turistiche, ludiche, SU max mq. 600

c) Uso R1 Funz. abitativa – Residenza e accessori SU max. mq. 250

d) Uso P1 Funz. produttiva – Artigianato produttivo SU max mq. 700

e) Uso C8 Funz. commerciale – Distribuzione di carburanti Sup. Coperta max. mq. 200 (pensilina per rifornimento)

per una superficie utile (nel seguito "Su") massima di mq 4.745,20.

E' data facoltà di realizzare la superficie utile residua del comparto, ad uso residenziale (1.137,20 mq) e ad uso direzionale e terziario (1.102 mq), al di fuori del comparto di intervento secondo le modalità di seguito compiutamente riprese.

A tal proposito gli Attuatori si danno reciprocamente atto che la Slu residua di cui sopra (da realizzare fuori Comparto e con le decurtazioni previste) competerà alle proprietà di BGC; di ciò il Comune prende atto dichiarando di essere estraneo a tali rapporti fra gli Attuatori per quanto testè dichiarato;

2) l'estensione del comparto – Superficie territoriale (nel seguito "St") - di intervento è definito, in coerenza con il vigente POC e con l'accordo ex art.18 L.reg n.20/2000 sottoscritto, in mq, comprendente l'ambito "ANC.8 – Torrazzo Sud" (23.380 mq da scheda PSC) ed alcune aree limitrofe del territorio urbanizzato;

3) la St pari a mq. comprende:

a) per mq. ad aree per opere di urbanizzazione secondaria (nel seguito "S2"), in forza degli "accordi di cessione volontaria in luogo di espropriazione per pubblica utilità" sottoscritti per la realizzazione della "Variante SP513 Val d'Enza – 1° lotto, tratto urbano (rotatoria Via Verdi-Via per Parma e rotatoria Via Bora), con le proprietà interessate nell'anno 2008 e recepiti nel vigente POC. Tali superfici potranno aumentare, ricomprendendo anche aree fuori comparto, di ulteriori 3.441 mq e fino a complessivi 6.190 mq, esauendo completamente la Dotazione minima di aree pubbliche dovute secondo il vigente POC, secondo quanto specificato nel successivo art.10-Monetizzazione;

b) per mq. ad aree per opere di urbanizzazione secondaria (nel seguito "S2"), in quanto parcheggi pubblici eccedenti la dotazione dovuta secondo il vigente RUE per le trasformazioni e gli usi previsti nel progetto di PUA. In forza della realiz-

zazione di tali parcheggi si prevede l'esonero dal pagamento degli oneri relativi secondo quanto specificato al successivo art.9-Esonero dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

4) dette superfici saranno oggetto di verifica in sede di frazionamento e saranno consentite solo lievi variazioni dovute alla tolleranza catastale;

5) conseguentemente alle definizioni e quantificazioni sopra riportate, si ha la seguente situazione edificatoria del PUA:

a) Su massima edificabile mq 4.745,20;

b) Altezza massima (H media) lotti 1-3 m. 11,00 – lotto 2 m. 10,80 – lotto 4 m. 9;

c) Visuale libera (VI) m. 0,50.

Anche in coerenza con quanto previsto nell'Accordo tra le parti ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 01 febbraio 2019, rep. n., si dà atto che l'attuazione del progetto di PUA è previsto in n. 4 lotti edificatori (senza solidarietà tra gli Attuatori di ciascuno stralcio) individuati negli elaborati di PUA e precisamente:

(i) nel LOTTO 1 viene previsto:

a) la realizzazione di una struttura commerciale di complessivi mq. 3.195,20 di SU ove potrà altresì insediarsi, esclusivamente per trasferimento ed ampliamento di una medio piccola struttura di vendita di prodotti alimentari esistente da almeno 3 anni, una medio grande struttura di vendita di prodotti alimentari, ossia secondo la vigente normativa con una Superficie di Vendita non superiore a mq. 1.500. Tale struttura dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "1-edificio commerciale (C 2.2) SU mq 3.195,20" negli elaborati del PUA;

b) la realizzazione di un edificio per servizi tecnologici (cabina elettrica); tale edificio dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "4-servizi tecnologici" negli elaborati del

PUA;

In tale lotto dovranno altresì essere realizzate le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- controviale ciclopedonale costituito da viale alberato e pista ciclopedonale il tutto per una larghezza complessiva di 4,00 ml. sulla via Croce Azzurra, a margine del comparto, dalla rotatoria di viale Verdi-via Roma alla rotatoria di via Bora. Per il tratto oltre il confine est del comparto e fino alla Via Bora, è onere del Comune mettere a disposizione degli Attuatori le aree interessate dalle opere.

(ii) nel LOTTO 2 viene prevista la realizzazione di una S.U. fino a 600 mq. per destinazioni direzionali e terziarie. Tale S.U. dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "2 - edificio direzionale-terziario" negli elaborati di PUA;

(iii) nel LOTTO 3 viene prevista la realizzazione di una S.U. fino a 700 mq per destinazione produttiva. Tale S.U. dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "5 – edificio produttivo" negli elaborati di PUA,

(iv) nel LOTTO 4 viene prevista la realizzazione di una S.U. fino a mq. 250 per destinazione residenziale. Tale S.U. dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "3 - edificio residenziale" negli elaborati di PUA.

Per maggior chiarezza circa quanto sopra indicato si allegano in un sol plico al presente atto sotto la lettera "F" i seguenti elaborati di PUA:

- Tavola

- Tavola

- Tavola.....

Quanto alle potenzialità edificatorie residue si dà atto che:

- la potenzialità edificatoria S.U. residenziale che residua dall'ambito identificato nel POC, pari a mq 1.137,20, decurtata del 20 per cento e dunque pari a mq. 909,76, potrà essere realizzata nell'ambito AN3 di via Braglia previo inserimento di detto ambito nei futuri POC del Comune di Traversetolo. La decurtazione del 20 per cento viene concordata nel rispetto del principio di perequazione urbanistica e commerciale dell'investimento;

- la potenzialità edificatoria S.U. direzionale e terziaria che residua dall'ambito identificato nel POC, pari a mq 1.012, potrà essere realizzata secondo le seguenti specifiche:

* in ambiti urbani consolidati, nel pieno rispetto delle destinazioni d'uso e di tutti i parametri edilizi ed urbanistici, ad eccezione della SU, previsti in dette aree. In tal caso detta SU verrà decurtata del 50 per cento. Il trasferimento della SU rimane subordinato alla preventiva approvazione da parte della Amministrazione Comunale, del progetto allegato all'istanza di PdC; rimane facoltà della Amministrazione Comunale autorizzare o meno detto progetto. Detto progetto dovrà contemplare la quota di competenza per la monetizzazione degli impegni relativi alla Residenza Sociale pubblica e/o convenzionata (ERS) computati come da successivo art.10, vedasi anche art. 2 punto 9 dell'Accordo tra le parti ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 26 giugno 2015, rep. n. 3983;

* in altri ambiti come individuati nel PSC; per tale ipotesi di trasferimento si rimanda ad altro specifico atto in merito a disposizioni e contenuti, che costituirà appendice ed integrazione al presente atto.

Per quanto occorrer possa si precisa che le S.U. di cui ai precedenti punti sono di spettanza delle proprietà (e loro aventi causa).

Articolo 2 - Realizzazione opere d'urbanizzazione primaria.

Gli Attuatori dovranno realizzare, a loro cura e spese ed entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del PUA, le opere d'urbanizzazione previste nel PUA approvato, e più precisamente:

- le strade con le predisposizioni degli accessi carrabili;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- gli spazi di sosta e per il parcheggio;
- le fognature e allaccio ai lotti;
- il sistema di distribuzione dell'acqua con allaccio ai lotti;
- il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice e relativi allacci ai lotti;
- il sistema di distribuzione del gas e relativi allacci ai lotti;
- il sistema di distribuzione del telefono e relativi allacci ai lotti;
- la pubblica illuminazione;
- allacciamento di tutti i costruendi impianti alle reti generali (e relativi manufatti).

Mantengono validità le tempistiche più restrittive contenute nell'Accordo ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 01 febbraio 2019, rep. n. 3983 che si intendo richiamate e confermate.

Articolo 3 - Caratteristiche costruttive delle opere d'urbanizzazione primaria.

Le opere d'urbanizzazione previste all'articolo 2 dovranno essere progettate e realizzate con le caratteristiche costruttive previste negli elaborati del PUA approvato, cui si rimanda per una puntuale descrizione delle opere stesse.

Le opere dovranno essere realizzate ed ultimate in ogni forma e particolare necessario per una regolare e corretta fruizione da parte della cittadinanza; tutti gli oneri, nes-

suno escluso, per dare le opere perfettamente fruibili sono a carico degli Attuatori, anche se i particolari costruttivi necessari non risultano espressamente previsti nel progetto delle opere.

A titolo indicativo e non esaustivo si precisa che:

- le strade dovranno essere ultimate con segnaletica verticale ed orizzontale,
- le aree verdi dovranno essere attrezzate con panchine, cestini, ecc.

Articolo 4 - Cessione aree e opere d'urbanizzazione primaria.

Gli Attuatori dovranno cedere gratuitamente al Comune la S1 così come precedentemente definita, con le relative opere d'urbanizzazione definite al precedente articolo 2.

Nel caso in cui alcune opere d'urbanizzazione primaria siano progettate e previste in aree che non saranno oggetto di cessione al Comune, fermo restando l'obbligo di cessione delle opere al Comune, gli Attuatori definiranno tutte le servitù (attive o passive), nei confronti di tutti gli aventi titolo, necessarie alla manutenzione, da parte del Comune stesso o dell'ente gestore del servizio, delle reti o degli impianti realizzati.

Dette servitù sono concesse in favore del Comune o dell'ente gestore delle reti e/o del servizio, a titolo totalmente gratuito; non è dovuta indennità alcuna: occupazione, frutti pendenti, ecc..

La trascrizione di tali servitù compete agli Attuatori e saranno specificate nell'atto notarile di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria o, in assenza di tale atto, da apposito documento notarile stipulato a parte.

Articolo 5 - Realizzazione opere d'urbanizzazione secondaria.

Il Soggetto attuatore deve realizzare a propria cura e spese entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data del presente atto, tutte le opere d'urbanizzazione pre-

viste nel PUA approvato, ivi compreso la pista ciclopedonale e controviale alberato dalla rotatoria sulla via per Parma a quella sulla via Bora.

Mantengono validità le tempistiche più restrittive contenute nell'Accordo ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 01 febbraio 2019, rep. n. 3983 che si intendo richiamate e confermate.

Articolo 6 - Caratteristiche costruttive delle opere d'urbanizzazione secondaria.

Le opere d'urbanizzazione secondaria previste all'articolo 5 dovranno essere progettate e realizzate con le caratteristiche costruttive previste negli elaborati del PUA approvato, cui si rimanda per una puntuale descrizione delle opere stesse.

Le opere dovranno essere realizzate ed ultimate in ogni forma e particolare necessario per una regolare e corretta fruizione da parte della cittadinanza; tutti gli oneri, nessuno escluso, per dare le opere perfettamente fruibili sono a carico degli "Attuatori", anche se i particolari costruttivi necessari non risultano espressamente previsti nel progetto delle opere.

Articolo 7 - Cessione aree e opere d'urbanizzazione secondaria.

Gli Attuatori cederanno gratuitamente al Comune la S2 così come precedentemente definita, con le relative opere d'urbanizzazione definite al precedente articolo 5.

Nel caso in cui alcune opere d'urbanizzazione secondaria siano progettate e previste in aree che non saranno oggetto di cessione al Comune, fermo restando l'obbligo di cessione delle opere al Comune, gli Attuatori definiranno tutte le servitù (attive o passive), nei confronti di tutti gli aventi titolo, necessarie alla manutenzione, da parte del Comune stesso o dell'ente gestore del servizio, delle opere o degli impianti realizzati. Dette servitù sono concesse in favore del Comune o dell'ente gestore delle opere e/o del servizio, a titolo totalmente gratuito; non è dovuta indennità alcuna: occupazione,

frutti pendenti, ecc..

La trascrizione di tali servitù compete agli Attuatori e saranno specificate nell’atto notariale di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria o, in assenza di tale atto, da apposito documento notarile stipulato a parte.

Articolo 8 - Esonero dagli oneri d'urbanizzazione primaria.

In forza della cessione delle aree S1 e della realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria, il Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, esonera il Soggetto Attuatore (o avente titolo) e per tutta la validità della presente CU, dalla corresponsione delle relative percentuali d'onere (calcolata sulla base delle tabelle parametriche regionali approvate dal Comune), ovvero:

RESIDENZA					
opera			Opera d'urbanizzazione <i>Errore: sorgente del riferimento non trovata</i>	Percentual e per destinazion e	
			Realizzazione	% di riduzione	
Colonna 1			Colonna 3	Colonna 4	
I.	le strade e percorsi pedonali		SI	22	
II.	gli spazi di sosta e per il parcheggio		SI	10	
III.	le fognature		SI	8	

IV.	gli impianti di depurazione		NO	0	
V.	il sistema di distribuzione dell'acqua		NO	0	
VI.	il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono		SI	24	
VII.	la pubblica illuminazione		SI	10	
VIII.	il verde attrezzato		SI	0	
TOTALE RIDUZIONE IN PERCENTUALE				74	

La riduzione risultante dell' 74 per cento, verrà applicata dal Comune rispetto al valore a metro quadrato stabilito dalle tabelle parametriche regionali approvate, vigenti nel momento di presentazione della pratica edilizia relativa all'intervento sulle aree edificabili interne al PUA.

ATTIVITA' PRODUTTIVE

opera			Opera d'urbanizzazione <i>Errore: sorgente del riferimento non trovata</i>	Percentuale per destinazione	
			Realizzazione	% di riduzione	
Colonna 1			Colonna 3	Colonna 4	
IX.	le strade e percorsi pedonali		SI	30	
X.	gli spazi di sosta e per il parcheggio		SI	12	
XI.	le fognature		SI	10	
XII.	gli impianti di depurazione		NO	0	
XIII.	il sistema di distribuzione dell'acqua		NO	0	
XIV.	il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono		SI	21	
XV.	la pubblica illuminazione		SI	7	
XVI.	il verde attrezzato		SI	0	

TOTALE RIDUZIONE IN PERCENTUALE

80

La riduzione risultante dell' 80 per cento verrà applicata dal Comune rispetto al valore a metro quadrato stabilito dalle tabelle parametriche regionali approvate, vigenti nel momento di presentazione della pratica edilizia relativa all'intervento sulle aree edificabili interne al PUA.

Articolo 9 - Esonero dagli oneri d'urbanizzazione secondaria.

In forza della cessione delle aree S2 e della realizzazione delle opere d'urbanizzazione secondaria, il Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, esonera il Soggetto attuatore (o avente titolo) e per tutta la validità della presente CU, dalla corresponsione delle relative percentuali d'onere (calcolata sulla base delle tabelle parametriche regionali approvate dal Comune), ovvero:

opera			Opera d'urbanizzazione <i>Errore: sorgente del riferimento non trovata</i>	%
Colonna 1			Realizzazione Colonna 3	Colonna 4
I.	gli asili nido e le scuole materne		NO	0
II.	le scuole dell'obbligo		NO	0
III.	le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi		NO	0
IV.	i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie		NO	0
V.	mercati di quartiere e delegazioni frazionali		NO	0
VI.	gli spazi pubblici a parco e per lo sport		SI	25
VII.	i parcheggi pubblici		SI	7
TOTALE RIDUZIONE IN PERCENTUALE				32

La riduzione risultante del 32 per cento, verrà applicata dal Comune rispetto al valore a metro quadrato stabilito dalle tabelle parametriche regionali approvate, vigenti nel

momento di presentazione della pratica edilizia relativa all'intervento.

Articolo 10 – Monetizzazione.

Anche in coerenza con quanto previsto nell'Accordo tra le parti ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 01 febbraio, rep. n....., si dà atto che il progetto di PUA prevede la monetizzazione dei seguenti impegni a carico del comparto edificatorio:

- dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 art.A-24).

Con espresso riferimento all'art. 2 punto 8) dell'Accordo sottoscritto, in considerazione del fatto che le aree pubbliche di standard previste dal PSC sono pari a mq. 6.190 e che verranno trasferite gratuitamente al Comune, unitamente alle opere di urbanizzazione, le aree costituenti la sede stradale via Croce Azzurra e le relative aree destinate a viale alberato e controviale pedonale-ciclabile di cui agli originari mappali 521, 622, 621, 627, 628, 615, 616, 610, 609, 603 e 602 (per una consistenza complessiva di 2.749 mq) gli Attuatori monetizzano la quota residua di standard previsto pari a 3.441 mq ($6.190 - 2.749 = 3.441$ mq) per un importo pari ad euro 27,95/mq e quindi per complessivi euro 96.175,95.

E' data facoltà al Soggetto attuatore di cedere ulteriori aree fuori comparto costituenti la "parte sud e nord" della sede stradale via Croce Azzurra e relative aree destinate a viale alberato e controviale pedonale-ciclabile fino a complessivi 3.441 mq. secondo le seguenti priorità:

- mappali 624, 625, 629 e 630 per complessivi 774 mq.,
- mappali 618, 619 e 620 per complessivi 576 mq.,
- restanti 2.091 mq. a valere sui restanti mappali proprietà BGC

Tali eventuali ulteriori aree verranno computate in detrazione del corrispettivo di mo-

netizzazione dovuto secondo le medesime modalità di cui sopra e dovranno essere definite all'atto di presentazione del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;

- Residenza Sociale pubblica e/o convenzionata (ERS). Con espresso riferimento all'art. 2 punto 9) dell'Accordo sottoscritto, viene altresì convenuta la monetizzazione della quota dovuta per ERS pari ad euro 124.091,28 (centoventiquattromilanovantuno/28) secondo quanto convenuto nell'Accordo medesimo.

Per le modalità di pagamento degli importi di monetizzazione dovuti si fa espresso riferimento all'art. 3 lett. d) dell'Accordo tra le parti ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 26 giugno 2015, rep. n. 3983, che si intende qui richiamato e integralmente confermato.

Articolo 11 - Modalità d'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

I Soggetti Attuatori sono obbligati, per l'esecuzione delle opere approvate con il PUA, a presentare il titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, tenendo in considerazione tutte le condizioni e patti qui stabiliti, così come tutte le norme che regolamentano la materia edilizia (regolamento edilizio, sicurezza dei luoghi di lavoro, tutela della salute pubblica, sicurezza della circolazione stradale, ecc.) nonché le prescrizioni degli enti o ditte istituzionalmente preposte alla gestione degli impianti o reti tecnologiche, finalizzate a garantire la fattibilità tecnica delle forniture e dei servizi (energia elettrica, rete telefonica, distribuzione idrica, distribuzione gas metano, reti di fognatura).

Il progetto dovrà essere conforme a quanto previsto dal PUA. Sono ammesse e non costituiscono variante, variazioni, non sostanziali all'impostazione prevista nel pro-

getto, che dovessero emergere durante l'esecuzione, a condizione comunque che non alterino o non modifichino oltre il 10 per cento i parametri di assetto planimetrico del PUA approvato.

I fabbricati all'interno del PUA potranno essere realizzati anche da persone diverse dagli Attuatori ma in questo caso i successori nella proprietà subentreranno negli obblighi derivanti dalla presente convenzione, se e in quanto tali obblighi non siano stati già soddisfatti o assunti dagli Attuatori.

I singoli Permessi di Costruire per la costruzione degli edifici di ciascuno stralcio potranno essere rilasciati solo ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione dello stralcio medesimo.

Articolo 12 - Verifiche in corso d'opera.

Il Soggetto Attuatore dovrà realizzare tutte le opere di urbanizzazione, sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale oppure di tecnico libero professionista incaricato dal Comune, consentendo l'ingresso nell'area di cantiere e mettendo a disposizione i mezzi e gli strumenti necessari alle verifiche che saranno richieste.

Tale facoltà, con le medesime condizioni, è concessa anche agli enti o ditte istituzionalmente preposti alla gestione degli impianti o reti tecnologiche diverse dal Comune, che potranno pertanto eseguire, in qualunque momento, le verifiche e le prove necessarie alla regolare esecuzione, prova e sicurezza degli impianti.

L'Ufficio Tecnico Comunale in caso di difformità può ordinare la eventuale sospensione dei lavori, nonché ordinare quelle prescrizioni tecniche che ritiene necessarie per la buona esecuzione degli stessi.

A livello generale le opere di urbanizzazione devono rispondere a criteri di economica gestione e semplice manutenzione ed essere prive di barriere architettoniche ai

sensi della normativa vigente.

Gli Attuatori di ciascuno stralcio, o loro aventi causa, sono tenuti a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio dei lavori, nonché di sospensioni e riprese dei lavori, e l'inizio delle lavorazioni maggiormente significative (scavi, posa reti tecnologiche, massicciate stradali, realizzazione asfalti, ecc.) relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione dello stralcio di ciascun attuatore.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidoneità della esecuzione delle opere previste, autorizzerà il Comune, previo avviso agli Attuatori, a provvedere d'ufficio all'esecuzione delle opere utilizzando le garanzie e facendo gravare sugli Attuatori ogni onere riflesso.

Articolo 13 - Tempi d'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli Attuatori dovranno dare inizio ai lavori per la costruzione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio, previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire e dovranno ultimare le stesse nel termine di validità del titolo abilitativo; è fatta salva la possibilità di proroghe e/o rinnovi nel rispetto della normativa vigente in materia, fermo restando il termine assoluto di validità del PUA.

Articolo 14 - Domanda di collaudo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

A seguito dell'avvenuta ultimazione delle opere d'urbanizzazione descritte per ciascuno stralcio gli Attuatori dovranno comunicarlo al Comune e presentare apposita richiesta di collaudo, allegando a quest'ultima tutta la documentazione utile e necessaria alla verifica di quanto eseguito (certificazioni, prove in corso d'opera, verifiche in cantiere, certificazioni di materiali, prove in pressione, ecc.).

Gli Attuatori dovranno presentare, unitamente alla domanda di cui sopra, elaborato cartografico (una o più tavole, purché facilmente leggibili e comprensibili) all'interno del quale sarà riportata la posizione planimetrica ed altimetrica, riferita ad uno o più punti fissi debitamente stabiliti e segnalati, di tutte le reti ed impianti posti sotto terra o sotto strada, sia interne sia esterne al PUA, che saranno oggetto di costruzione e successiva cessione o presa in carico da parte del Comune e altri enti competenti.

La richiesta di collaudo dovrà essere inoltrata entro 90 giorni dalla ultimazione delle opere.

Articolo 15 - Collaudo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli Attuatori rimettono fin da ora al Comune, anche tramite tecnico abilitato ed in possesso dei necessari requisiti di legge, il collaudo di tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il collaudo potrà essere svolto in corso d'opera e/o ad opere ultimate per ciascuno stralcio.

Il tecnico incaricato avrà la possibilità di acquisire tutti gli atti che riterrà necessari al fine delle verifiche che riterrà opportuno eseguire, sia a livello amministrativo – burocratico, sia direttamente nelle aree oggetto di cessione. A tal fine, gli Attuatori dovranno mettere a disposizione quanto ritenuto necessario per le verifiche eventualmente da eseguirsi in loco, comprese, tra queste, anche carotaggi o escavazioni (di modesta portata) per la verifica della composizione dei sottofondi e delle stratificazioni.

Entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta di collaudo inoltrata per l'accertamento della conformità delle opere eseguite, l'Ufficio Tecnico Comunale con l'eventuale tecnico collaudatore è tenuto ad eseguire sopralluogo in contraddittorio con gli Attuatori,

onde accertare la regolarità delle opere eseguite, redigere il citato atto di collaudo ed addivenire alla presa in carico delle opere medesime.

Entro 60 (sessanta) giorni dal sopralluogo l'Ufficio Tecnico Comunale con l'eventuale tecnico collaudatore concluderà le verifiche e redigerà l'atto di collaudo, fatte salve interruzioni o sospensioni del procedimento per integrazioni di documenti o ulteriori indagini ricognitive.

Il verbale di collaudo reso in forma di:

- 1) collaudo favorevole;
- 2) collaudo favorevole con riserve (specificando le riserve ed i motivi delle stesse);
- 3) collaudo non favorevole (specificando le motivazioni del parere non favorevole).

In caso di collaudo favorevole ed in assenza di comprovati ed estrinsecati motivi ostativi, entro 60 (sessanta) giorni il Comune procederà alla sua formale approvazione ed alla presa in consegna delle opere.

All'atto dell'approvazione del collaudo ed alla presa in consegna delle opere la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione passerà in carico al Comune anche in attesa del formale rogito di acquisizione delle aree che dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla approvazione del collaudo finale, fatta salva la possibilità di acquisizione anticipata di cui al successivo art. 16.

E' data facoltà di svolgere collaudi parziali delle opere di urbanizzazione realizzate al solo fine di rendere possibile l'emissione del certificato di conformità edilizia dei fabbricati. In tale eventualità le opere collaudate permangono in piena proprietà e possesso del Soggetto Attuatore il quale ne curerà la conservazione e la manutenzione e ne sarà responsabile civilmente e penalmente, relativamente all'uso, fino al collaudo finale ed alla successiva cessione al Comune.

Il collaudo finale e conclusivo dovrà comunque riprendere in esame le aree e le opere eventualmente già collaudate al fine di verificarne comunque la consistenza e lo stato di conservazione.

Gli atti di collaudo redatti dal tecnico collaudatore saranno trasmessi sia al Comune, per gli atti conseguenti, sia al Soggetto Attuatore per debita conoscenza.

Articolo 16 - Trasferimenti al Comune delle aree

e opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Gli Attuatori dovranno trasferire al Comune, tramite apposito atto notarile, e agli altri enti/ditte titolari delle varie reti e servizi, la piena proprietà delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate. Il possesso delle aree, tutti gli oneri di manutenzione, le responsabilità civili e penali relative all'uso, inerenti le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria realizzate saranno ad esclusivo carico dell'Attuatore fino all'atto di approvazione del collaudo e presa in carico da parte del Comune.

Il rogito di acquisizione delle aree dovrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dalla approvazione del collaudo finale. E' facoltà della Amministrazione Comunale richiedere in qualunque momento la acquisizione gratuita anticipata delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; a seguito di semplice richiesta da parte del Comune, gli Attuatori dovranno provvedere nel più breve tempo possibile e comunque entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, al perfezionamento del rogito di cessione delle aree.

Il Soggetto Attuatore è comunque tenuto, per tutte le opere e manufatti trasferiti, a favore del Comune, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli articoli 1667 e seguenti del Codice Civile.

Articolo 17 - Garanzie finanziarie.

Il Soggetto Attuatore consegna al Comune la polizza fideiussoria integrativa dell'importo di euro (.....) corrispondente al 100 per cento dell'importo dei lavori in variante, inclusa I.V.A., risultante da computo metrico estimativo allegato al PUA, quale garanzia a copertura della perfetta e regolare esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

La fideiussione n. rilasciata in data..... da “.....” contiene, al suo interno, anche le seguenti clausole:

a) il Soggetto Attuatore esclude fin da ora, mediante l'ente che ha prestato la fideiussione, l'applicazione del beneficio di cui al secondo comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e l'escussione della stessa dovrà avvenire senza ottenimento d'eventuale sentenza giudiziaria;

b) la garanzia finanziaria prestata è operante a tutti gli effetti di legge fino alla restituzione che farà il Comune (ente garantito).

La presente convenzione non regola i rapporti tra Soggetto Attuatore ed ente garante.

Fermo restando la possibilità di riduzione delle garanzie finanziarie per stati di avanzamento lavori di cui all'art. 18, lo svincolo conclusivo delle garanzie finanziarie verrà effettuato entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del formale rogito di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Traversetolo ed in ogni caso entro 90 (novanta) giorni dal favorevole collaudo.

Le polizze fideiussorie a garanzia degli importi di monetizzazione previsti con pagamento differito ai sensi dell'art. 3 lett. d) dell'Accordo tra le parti ex art. 18 L. reg. n. 20/2000, sottoscritto in data 26 giugno 2015, rep. n. 3983, dovranno venire prestate all'atto del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione con le

medesime modalità e clausole contrattuali.

Articolo 18 - Uso delle garanzie finanziarie da parte del Comune.

Il Soggetto attuatore è a piena conoscenza che l'incompleta o inidonea esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria entro i termini di validità dettati dal presente atto, così come l'inidonea esecuzione delle opere stesse verificata in fase di collaudo, autorizzerà il Comune alla scelta fra le alternative di seguito specificate:

- 1) il Comune potrà eseguire direttamente, o tramite ente/ditta allo scopo incaricato, le opere necessarie all'adeguamento o completamento dei lavori, utilizzando a tal fine la somma vincolata a titolo di garanzia, fermo restando che il Soggetto Attuatore dovrà anticipare al Comune le somme che quest'ultimo richiederà al fine dell'adeguamento o completamento dei lavori stessi e per la parte eccedente l'importo garantito;
- 2) obbligo all'esecuzione delle opere d'adeguamento o completamento dell'urbanizzazione primaria e/o secondaria direttamente al Soggetto attuatore, facendo gravare sullo stesso tutte le spese inerenti tali interventi.

A seguito dell'ulteriore esecuzione delle opere eseguita dal Soggetto attuatore, ai sensi del precedente punto 2), dovrà essere eseguito ulteriore collaudo della parte realizzata/modificata.

Le garanzie finanziarie, su richiesta della ditta proprietaria potranno essere restituite per stati di avanzamento dei lavori, che dovranno essere presentati e sottoscritti dal Direttore dei Lavori, proporzionalmente alla quota di ogni stato rispetto all'importo globale delle opere di urbanizzazione primaria fino ad una quota non superiore al 50% dell'importo originario garantito.

Articolo 19 - Certificato di conformità degli edifici.

Il Soggetto Attuatore dovrà informare tutti gli eventuali aventi titolo che il certificato d'abitabilità – agibilità – conformità – collaudo (in qualunque modo definito) degli immobili realizzati, con tutti i relativi vincoli ed obblighi di legge conseguenti, potrà essere concesso o perfezionato solo ed esclusivamente dopo il completamento delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dei fabbricati stessi e dopo l'avvenuta approvazione del relativo collaudo parziale.

Solo ed esclusivamente per le finalità di cui sopra, si potrà prescindere dal completamento del tappeto di usura delle strade e dalla sistemazione delle aree verdi.

Articolo 20 - Trasferimenti degli obblighi convenzionali.

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.

Il nuovo Soggetto Attuatore dovrà, nel caso di cui al comma precedente, modificare o integrare la garanzia finanziaria di cui all'articolo 17, tramite nuova garanzia anche in sostituzione della precedente.

Articolo 21 - Richiami a disposizioni di legge e regolamentari.

Per quanto non specificatamente citato nella presente Convenzione, è fatto espresso riferimento alle vigenti disposizioni di legge, norme e regolamentari vigenti, anche a carattere comunale nonché alle pattuizioni di cui all'Accordo ex art 18 L. Reg. n. 20/2000 sottoscritto in data 26 giugno 2015 rep. n. 3983.

Articolo 22 – Controversie.

Per la risoluzione d'ogni eventuale controversia che si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione di quanto in quest'atto sottoscritto, le parti si rimettono in via esclusiva al Foro competente di Parma.

Articolo 23 – Sanzioni.

Il Soggetto attuatore è a conoscenza che ogni inadempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione comporterà l'applicazione delle sanzioni, civili e penali, previste per legge.

In particolare è a conoscenza che il riscontro di gravi difformità tra le opere realizzate e quanto approvato dal PUA, darà modo al Comune, previa diffida, alla dichiarazione d'inefficacia ed inoperatività del PUA approvato con conseguente decadenza di tutte le concessioni edilizie rilasciate sulle aree oggetto del PUA, senza pregiudizio per le eventuali sanzioni penali definite dalle vigenti disposizioni legislative inerenti alla materia edilizia (L.R.203/2004), oltre che all'incameramento della somma vincolata a garanzia (fideiussione), alla acquisizione delle aree per opere di urbanizzazione e completamento mediante esecuzione diretta delle opere come approvate ed autorizzate.

Articolo 24 – Spese.

Il Soggetto attuatore si accolla fin da ora:

- a) tutte le spese inerenti alla progettazione del PUA già approvato;
- b) tutte le spese inerenti alla progettazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) tutte le spese inerenti alla direzione lavori per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) tutte le spese inerenti alla costruzione di tutte le opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) tutte le spese tecniche inerenti al frazionamento di tutte le aree da cedere al Comune;

- f) tutte le spese tecniche di collaudo delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria, con le relative verifiche che potranno essere richieste dal tecnico collaudatore in loco (sondaggi, assaggi, ecc.);
- g) tutte le spese notarili inerenti alla presente convenzione;
- h) tutte le spese notarili inerenti alla cessione gratuita delle aree e delle opere al Comune;
- i) tutte le spese inerenti l'allaccio di tutti i servizi alle singole reti o impianti;
- j) qualunque altro onere, anche se non espressamente specificato, inerente all'attuazione ed esecuzione dello strumento urbanistico preventivo.

Articolo 25 - Impegni ed obblighi da parte del Comune.

Il Comune a sua volta si obbliga a:

- a. riservare al Soggetto attuatore, in qualunque tempo ma non oltre alla presentazione della richiesta di collaudo, la possibilità di indicare il nome di un tecnico libero professionista di fiducia dello stesso, da indicare quale collaudatore delle opere di urbanizzazione (diverso dal tecnico progettista e dal direttore dei lavori);
- b. eseguire il collaudo delle opere di urbanizzazione ed alla presa in carico delle opere di urbanizzazione, nei termini previsti dall'art. 15;
- c. restituire al Soggetto attuatore la garanzia di cui all'articolo 17 entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del formale rogito di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune di Traversetolo (comunque entro 90 giorni dal collaudo favorevole) nonché a ridurre l'importo a garanzia nel caso previsto dall'articolo 18;
- d. notificare l'avvio del procedimento al Soggetto attuatore, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, nel caso previsto dall'articolo 18 – punto 1) e nei casi previsti dall'articolo 23 di applicazione delle Sanzioni;

e. rilasciare il certificato d'abitabilità – agibilità – conformità degli edifici nei termini previsti dall'articolo 19;

f. accollarsi tutti gli oneri e le responsabilità inerenti alle opere dal momento del trasferimento delle proprietà così come definito all'articolo 16;

g. formulare 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.

Articolo 26 – Responsabilità.

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

La presente convenzione 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 tutte gli enti o ditte titolari della gestione di reti, impianti e servizi realizzati, alla comunicazione dell'avvenuta esecuzione ed ultimazione delle opere (fatti salvi diversi accordi).

Articolo 27 - Validità della convenzione.

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) consecutivi a partire dalla data di approvazione del PUA, successivamente non potranno più trovare applicazione le agevolazioni in materia di riduzione o esonero degli oneri d'urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Il Soggetto Attuatore rimane comunque vincolato, anche dopo la data di cui al primo

comma del presente articolo, a quanto definito dall'articolo 4, dall'articolo 7, dall'articolo 11, dall'articolo 16, dall'articolo 17, dall'articolo 23 e dall'articolo 24.

Tutela della riservatezza dei "dati personali".

Ai sensi del d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le Parti contraenti prendono atto che il notaio autenticante è il "titolare del trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente Contratto (e nella sua documentazione preparatoria); esse altresì acconsentono al "trattamento" dei dati stessi, anche qualora si tratti di "dati sensibili", da parte del "titolare del trattamento" e dei suoi "incaricati", mediante strumenti, compresi quelli informatici, idonei alla loro gestione e archiviazione, sia al fine del compimento degli adempimenti dovuti in esecuzione del Contratto stesso, sia al fine di soddisfare esigenze organizzative dello studio notarile; le Parti contraenti pure autorizzano il "trattamento" dei dati predetti da parte di soggetti terzi, incaricati dal "titolare del trattamento", che siano preposti alla tenuta e alla gestione delle banche dati contenenti i Registri Immobiliari, gli Archivi Catastali, il Registro delle Imprese e ogni altro Pubblico Registro, o che comunque siano preposti a qualsiasi Ufficio ove debbano svolgersi adempimenti dipendenti dalla stipula del presente contratto.

5.3 - Dichiarazioni finali.

I Contraenti dichiarano che i rispettivi codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.

Allegati:

