

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI MEZZANI
LOCALITA' CASALE

Comune di Sorbolo Mezzani
(Provincia di Parma)
ambito territoriale di Mezzani

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AMBITO "P2"
DESTINATO AD ATTIVITA' PRODUTTIVE

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

~~Unione di Sorbolo e Mezzani~~ Comune di Sorbolo Mezzani
(provincia di Parma)

Ambito territoriale: ~~Comune~~ di MEZZANI – Località CASALE

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE
DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DELL'AMBITO DENOMINATO “P2” CASALE**

L'anno duemila, il giorno del mese di
in, (UBICAZIONE SEDE)
Innanzi a me..... senza
l'assistenza dei testimoni -in conformità al disposto dell'art. 48 della legge 16 febbraio 1913,
n. 89, e successive modificazioni, poiché nessuna delle parti menzionate ne richiede la
presenza, né ricorre alcun caso in cui essa sia obbligatoria per legge -sono presenti i Signori:

1) nato a
il....., domiciliato per la carica presso la sede dell'~~Unione di Sorbolo e Mezzani~~
Comune di Sorbolo Mezzani, il quale dichiara di intervenire al presente non in proprio, ma
nelle sua qualità di responsabile del Servizio Assetto e Uso del territorio, Sviluppo
Economico, in legale rappresentanza dell'~~Unione di Sorbolo e Mezzani~~ **Comune di Sorbolo**
Mezzani, (Codice Fiscale: Cod. Fisc. e P. IVA ~~02192670343~~ **02888920341**), in esecuzione
della delibera **di giunta comunale** ~~del Consiglio dell'unione~~ n.in data,
esecutiva ai sensi di legge; detta delibera, in copia autentica, omessane la lettura per
espressa volontà dei costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera "." per farne
parte integrante e sostanziale;

2) Il Sig. nato a il
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di..... della
società SANDRA S.P.A. con sede in San Polo di Torrile (PR), via del Lavoro, 2 P.IVA:
00928510346, proprietaria dell'area, d'ora in avanti denominata indifferentemente "Soggetto
Attuatore o ditta concessionaria o ditta lottizzante" nel seguito del presente atto;

TRA LE PARTI

PREMESSO CHE

- ~~che l'Unione di Sorbolo e Mezzani~~ **il Comune di Sorbolo Mezzani**, con delibera del
~~Consiglio dell'Unione- Comune~~ n in data (allegata al presente atto
sotto la lettera ".....") ha approvato il piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa
privata a destinazione artigianale - industriale
proposto dal Soggetto Attuatore, da realizzare in località Casale di Mezzani e la relativa
convenzione;
- ~~che~~ il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree e degli immobili posti in Comune di
Sorbolo Mezzani, censiti al Catasto Terreni di Mezzani ~~-nella Partita~~ al Foglio
n°16 mappali 311-313 per complessivi mq 120.650;
- ~~che~~ dette aree sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e dal Piano
Operativo Comunale (P.O.C.), vigenti nel Comune di **Sorbolo Mezzani**, **ambito di**
Mezzani, come "Ambiti specializzati per nuove attività produttive" disciplinati dagli Artt.
27-25 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- che la disciplina sulle modalità di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è contenuta
negli artt. 28-29-30-31 del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) vigente nel
Comune di **Sorbolo Mezzani**, **ambito di Mezzani**;
- che il Soggetto Attuatore, quale proprietario delle aree, ha predisposto e presentato
all'~~Unione Comune~~ i progetti per la realizzazione degli interventi previsti, unitamente
all'istanza tendente ad ottenere il relativo permesso di costruire;
- che in forza dei predisposti di legge ed in particolare dell'art. 31 e dell'art. 35 della L.R.
24.03.2000, n. 20, il permesso di costruire per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi
è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra Comune e
soggetto attuatore;

VISTI

- la Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD. MM. 1/04/1968 n. 1404 e 2/04/1968 n. 1444;
- la Legge 5/08/1978 n. 457;
- la Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- **la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n° 24 e successive modifiche ed integrazioni;**
- il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;
- ~~la Legge Regionale 25/11/2002, n. 31;~~
- **la Legge Regionale 30 luglio 2013 n° 15 e successive modifiche ed integrazioni;**
- la delibera del Consiglio Comunale di Mezzani n. 14 del 09/03/2000, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato determinato il costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di costruzione, sulla scorta dei disposti della delibera del Consiglio Regionale n. 1108/99;
- la delibera del Consiglio dell'unione n° 20 del 23.05.2006, esecutiva ai sensi di legge, con le quali sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei titolari dei permessi di costruire, sulla scorta dei disposti degli artt.27-28 della L.R.31/2002 e s.m.i.;
- la delibera della **Giunta del Comune di Sorbolo Mezzani** ~~Consiglio dell'unione~~ n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati i progetti per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, costituiti dai seguenti elaborati:

Documenti Elaborati descrittivi

- ~~– Dichiarazione sostitutiva atto notorio~~
- ~~– Dichiarazione antimafia con riferimento alla visura camerale e copie dei documenti di identità~~
- ~~– Procura speciale~~
- ~~– Delega SARDALEASING S.p.A.~~
- Elenco proprietà, estratto di mappa e visure catastali con perimetrazione area del P.U.A.
- Stralcio di mappa e relative N.T.A. del PSC/RUE/POC vigente con perimetrazione area del P.U.A.
- Documentazione fotografica dello stato di fatto
- Relazione tecnica illustrativa
- Quadro economico degli interventi in progetto e calcolo dell'indennità d'esproprio
- Schema di convenzione urbanistica
- Norme di attuazione del PUA
- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione interne al comparto - capitolato descrittivo ed elenco prezzi

Pareri

- ~~– Contatti con Enti erogatori dei servizi (Acqua e Gas – Enel – Telecom)~~

Elaborati grafici

- TAV. 1: Stato di Fatto Planimetria con rilievo plano-altimetrico, fabbricati, manufatti esistenti e sezioni
- TAV. 2: Stato di Progetto Planimetria PUA con parametri urbanistici e piani-volumetrico
- TAV. 3: Stato di Progetto Planimetria con aree di cessione e aree del verde urbano ed extraurbano
- TAV. 4: Stato di Progetto Tipologie insediative
- TAV. 5: Stato di Progetto Rete fognaria
- TAV. 6: Stato di Progetto Planimetria Illuminazione Pubblica
- TAV. 7: Stato di Progetto Planimetria reti acquedotto e gas

- TAV. 8: Stato di Progetto Planimetria rete Enel
- TAV. 9: Stato di Progetto Planimetria rete telefonia
- TAV. 10: Stato di Progetto Planimetria con impianto di irrigazione aree verde pubblico
- TAV. 11: Stato di Progetto Planimetria L.13/89
- TAV. 12: Stato di Progetto Sezioni stradali
- TAV. 13: Stato di Progetto Particolari costruttivi
- TAV. 14: Recinzioni e sezione vasca di laminazione

Relazioni specialistiche

- Relazione geologica geotecnica aggiornata alla normativa
- Relazione VALSAT e relativa sintesi non tecnica
- Studio idraulico in attuazione del Piano Di Gestione Del Rischio Di Alluvioni (P.G.R.A.)
- **Elaborazione piogge orarie**
- Valutazione previsionale di impatto acustico

Il tutto secondo il dettaglio degli elaborati di cui all'art. 2 del Capitolato e all'art. 29 del RUE.

Gli elaborati sono forniti sia su supporto cartaceo che informatico. Il supporto informatico, su richiesta dell'Ufficio Tecnico potrà essere adattato al formato richiesto al fine di permettere l'inserimento planimetrico nelle cartografie del Comune di **Sorbolo Mezzani**.

Gli elaborati sopraelencati tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti dell'ufficio Tecnico del **Comune di Sorbolo Mezzani** ~~l'Unione di Sorbolo e Mezzani~~, al n. 7902 di protocollo (elaborati che in seguito verranno citati come atti di progetto od elaborati di progetto).

Tutto ciò premesso, fra il Comune di Sorbolo Mezzani ~~l'Unione di Sorbolo e Mezzani~~ **ed il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato;**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 Impegni del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui alla domanda in premessa, secondo gli elaborati di progetto assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti dal presente articolo e dai seguenti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 Area interessata dall'intervento

L'area interessata all'intervento risulta destinata dal P.S.C. ad "Ambiti specializzati per nuove attività produttive" e nel P.O.C. è compresa nel Comparto P2, soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, dell'estensione complessiva di mq 120.650 che la zonizzazione interna all'Ambito suddivide nel modo seguente:

Per l'intero comparto di POC

- Superficie territoriale.....	mq	120.650,00
- Parcheggi pubblici di progetto.....	mq	**3.080,00
- Parcheggi pubblici richiesti.....	mq	6.033,00
- Viabilità veicolare e pedonale.....	mq	6.660,00
- Verde pubblico realizzato.....	mq	*7.670,00
- Cabina elettrica ENEL.....	mq	40,00
- Superficie Fondiaria.....	mq	103.200,00
- Superficie Utile complessiva (SC).....	mq	54.292,00

- Usi: artigianale e industriale.....mq 54.292,00

* 8.607,60 mq di verde pubblico già monetizzati nel "PIIP GEP" a seguito di stipula della convenzione approvata con Delibera del C.U. n°39 del 14/07/2003

* si chiede la monetizzazione di 2.953 mq di parcheggio pubblico non reperito.

Le superfici da cedere al Comune di Sorbolo Mezzani non soddisfano i quantitativi previsti nel POC con conseguente richiesta del Soggetto Attuatore di accedere alla monetizzazione per le seguenti superfici: 2.953 mq di parcheggio pubblico non reperito

ART. 3 Obblighi del Soggetto Attuatore

In osservanza ai disposti della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni e della **Legge Regionale 30/07/2013 n° 15** e successive modifiche ed integrazioni ~~Legge Regionale 22/11/2002, n. 34~~, il Soggetto Attuatore

SI OBBLIGA:

a) A cedere gratuitamente al Comune di **Sorbolo** Mezzani le aree e le superfici per le opere di urbanizzazione di seguito elencate e risultanti dagli elaborati di progetto ed evidenziate nella Tav. n°3;

Dette aree risultano così suddivise:

- 1) Strade, marciapiedi: mq. 6.660,00
 - 3) Spazi di sosta e parcheggio: mq. 3.080,00
 - 4) Verde elementare attrezzato: mq. 7.670,00
- per un totale di mq. 17.410,00

La cessione delle aree di urbanizzazione primaria avverrà secondo quanto disposto nel Capitolato Tecnico allegato alla presente Convenzione quale parte integrante e sostanziale.

b) A realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ed a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto e più precisamente (all'interno del comparto):

1. le strade veicolari, i marciapiedi, i pedonali ed i percorsi ciclabili;
2. i parcheggi pubblici;
3. la rete delle fognature del tipo doppio;
4. la rete di distribuzione idrica;
5. la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
6. la rete di distribuzione del gas;
7. l'impianto di pubblica illuminazione;
8. la rete di distribuzione telefonica;
9. il verde elementare attrezzato;
10. l'allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali.

I parcheggi pubblici, la viabilità pedonale e veicolare saranno interamente attrezzati e realizzati come da specifico capitolato tecnico allegato al presente Piano Attuativo.

Il verde pubblico verrà realizzato principalmente in adiacenza alla strada provinciale SP72 e comprenderà anche il verde in fregio al comparto nella parte sud a fianco della strada di lottizzazione .

La manutenzione del verde e dei parcheggi pubblici sarà a carico del Soggetto Attuatore soltanto fino alla data delle cessioni delle medesime aree al Comune di **Sorbolo** Mezzani.

Tutte le opere di cui sopra verranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico

Comunale e sulla base di progetti esecutivi di cui alla presente convenzione redatti secondo le prescrizioni contenute nel Capitolato e nell'Elenco Prezzi fornito dall'Ufficio Tecnico Comunale allegati alla presente Convenzione quali parte integrante e sostanziale.

In particolare le opere di cui ai punti 4), 5), 6) e 8), saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti gestori.

L'ammontare delle suddette opere di urbanizzazione primaria risulta dal computo metrico elaborato secondo i disposti del Capitolato e dell'Elenco Prezzi fornito dall'Ufficio Tecnico ed è di complessivi euro **781.520,00**.

c) A prestare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente convenzione e più precisamente a costituire una garanzia di euro **781.520,00** come da computo metrico allegato pari al 100% del costo delle opere di cui al precedente punto b), di euro **327.253,00** per oneri della sicurezza, spese tecniche, imprevisti, D.L. comunale, collaudi, iva ecc.

Il totale dell'importo della garanzia finanziaria è di euro **1.108.773,00**.

Detta garanzia è stata costituita mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa per l'importo sopracitato e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta dell'Unione con l'esclusione del beneficio del comma 2 art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria.

Il soddisfacimento dell'obbligazione assunta avrà luogo negli stessi termini di cui al punto recedente, anche per importi di lavorazioni parziali ordinate in corso d'opera a seguito di disposizioni cogenti del Responsabile del Procedimento.

E' ammessa la riduzione progressiva della cauzione, il suo aggiornamento e lo svincolo della cauzione finale che avverranno secondo quanto disposto dall'art. 10 dell'allegato Capitolato Tecnico.

L'Amministrazione dell'unione provvederà entro 12 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, presentata dal Soggetto Attuatore e confermata dal Tecnico Comunale, alla redazione del certificato di collaudo o regolare esecuzione ed alla presa in carico delle opere secondo quanto meglio specificato all'art. 11 del Capitolato Tecnico qui allegato.

d) A corrispondere al Comune di **Sorbolo** Mezzani nei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota residua dei contributi di costruzione (quota afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria e quota afferente il costo di costruzione, salvo eventuale convenzionamento).

Tale contributo sarà determinato con riferimento alla citata deliberazione e sarà corrisposto in sede di utilizzazione finale se ed in quanto esercitata direttamente.

Gli oneri saranno applicati nella misura vigente alla data del rilascio dei singoli permessi di costruire.

ART. 4 Realizzazione delle opere

Prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Lottizzante si obbliga:

- ad eseguire il picchettamento dell'area a verde pubblico, delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio, e comunque di tutte le aree e le opere pubbliche con l'apposizione di picchetti inamovibili;
- ad accettare la sorveglianza disposta dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo quanto previsto dall'art. 6 del Capitolato Tecnico qui allegato;
- ad eseguire la costruzione della massicciata stradale e dei relativi impianti principali.

Commento [SB1]: Aggiungere

ART. 5 Ultimazione delle opere dentro il comparto

Tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto dovranno essere portate a termine prima del rilascio dell'ultimo permesso di costruire e, comunque, entro il termine perentorio di anni 10 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate e completate entro i termini sopraindicati, l'Amministrazione dell'unione, previo preavviso notificato alla Ditta Lottizzante, provvederà d'ufficio ad ultimare le opere stesse utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sulla stessa Ditta l'eventuale maggiore spesa

ART. 6 Obbligo di manutenzione fino alla cessione

La manutenzione di tutte le aree ed opere di urbanizzazione comprese nel comparto avverrà a cura e spese della Ditta Lottizzante fino alla cessione al Comune, rimanendo la Ditta stessa responsabile civilmente e penalmente relativamente all'uso delle aree ed opere di cui sopra.

ART. 7 Presa in carico delle opere di urbanizzazione

All'atto di presa in carico a seguito del collaudo o del certificato di regolare esecuzione le opere ed i manufatti di urbanizzazione sono trasferiti in possesso al Comune ovvero agli enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM, ENIA, ecc.) i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione.

Il collaudo o il certificato di regolare esecuzione saranno redatti secondo quanto disposto dall'allegato Capitolato Tecnico. Seguirà rogito di trasferimento della proprietà.

Per le opere ed i manufatti così trasferiti, la Ditta Lottizzante è in ogni caso tenuta, a favore del ~~Comune~~ ~~Unione~~, alla garanzia e agli obblighi disciplinari degli Artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile.

ART. 8 Spese per la cessione di aree ed opere

Le spese di collaudo, registrazione e trascrizione, relative alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, vengono assunte dalla Ditta Lottizzante la quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli. Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto, vengono assunte dalla ditta Lottizzante, che invoca fin da ora tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 9 Ambito della convenzione

La presente convenzione riguarda esclusivamente quanto previsto negli elaborati costituenti il PUA inserito in POC relativo al comparto P3.

In caso di inserimento di stralci successivi, tramite variante di POC sarà sottoscritta nuova convenzione. Qualsiasi variante che modifichi, anche parzialmente, l'impianto urbanistico del comparto, dovrà essere autorizzata dal ~~Comune~~ ~~Unione~~, previa approvazione della ~~Consiglio dell'Unione~~ nei modi e nelle forme di legge.

Le disposizioni planivolumetriche degli edifici previsti nell'ambito, contenute negli elaborati di progetto, non hanno carattere vincolante.

Non sono comunque considerate varianti quelle modifiche che non alterano la sagoma esterna e l'altezza degli edifici e quelle che non eccedono il 30%, in aumento o in diminuzione, della superficie utile complessiva compatibilmente alle destinazioni d'uso previste.

Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico di progetto.

ART. 10 Limiti al trasferimento degli obblighi

Il Soggetto Attuatore resta unico responsabile, nei confronti dell'Unione di Sorbolo e Mezzani e del Comune di Mezzani, per quanto riguarda le opere oggetto della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore potrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, i patti e gli obblighi sottoscritti nella presente convenzione ma limitatamente agli oneri costituenti il contributo di costruzione ed all'eventuale convenzionamento, dandone nel contempo avviso al Comune.

Art. 11 Richiamo alle disposizioni di legge

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni di Legge vigenti in materia ed in particolare alla L. 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, alla ~~L.R. 22 novembre 2002 n° 31~~ **la L.R. 30 luglio 2013 n° 15 e successive modifiche ed integrazioni**, alla L.R. 24 marzo 2000 n°20 e successive modifiche ed integrazioni **e la L.R. 21 dicembre 2017 n° 24 e successive modifiche ed integrazioni**, nonché alla normativa urbanistico-edilizia del Comune di Sorbolo Mezzani.

Art. 12 Controversie

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il foro di Parma.

Art. 13 Trascrizione della Convenzione

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente Atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari, da ogni responsabilità.

Art. 14 Altre spese

Ogni spesa di questo atto e consequenziali vengono assunte dalla Ditta Lottizzante che richiede l'applicazione di ogni beneficio od agevolazione previsto dalle vigenti leggi.

Art. 15 Disposizioni particolari (relative all'ambito o sub-ambito, o stralcio o comparto) inserito in POC

ALLEGATI:

- 1) CAPITOLATO TECNICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- 2) ELENCO PREZZI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**