



COMUNE DI PARMA  
SEGRETERIA GENERALE

**DELIBERAZIONE CC-2016-4 DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE  
DEL 19/01/2016**

**Oggetto:** Var. POC-RUE-ZAC connessa all'attuaz.del PUA di iniz.priv.relatoivo a Sub Ambito 22S4.A-Ex Bormioli Rocco.Controdeduz.osservaz., approvaz.Var.POC- RUE-ZAC, approvaz.Valsat,PUA e relativo schema convenzione - ex artt. 22,33 e 35 L.R. n.20/2000 e ss.mm.- e contest.attribuz. del valore di permesso di costruire al prog.di op.di urbanizz.relatoivo a stralcio attuativo A,con dichiar.di pubb.utilità delle op.di interesse pubb.-ex art. 31 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e art. 15 L.R. n. 37/2002 e ss.mm.- I.E.

L'anno 2016, questo giorno Diciannove (19) del mese di Gennaio alle ore 16:05 in Parma, nella sala delle adunanze, convocato nei modi di legge, si è riunito in sessione straordinaria di 1<sup>a</sup> convocazione, il Consiglio Comunale per deliberare sui punti iscritti all'ordine del giorno e fra essi il provvedimento di cui all'oggetto.

Con la presidenza dell'adunanza di Marco Vagnozzi, nella sua qualità di Presidente, che ne dirige i lavori e con la partecipazione del Segretario Generale del Comune, Dott.ssa Silvia Asteria, essendo legale il numero dei Consiglieri intervenuti, i lavori continuano.

Il Presidente, esaurita la discussione, dichiara l'apertura delle operazioni di voto.

Al momento della votazione dell'argomento risultano presenti n. 29 Consiglieri e precisamente:

VAGNOZZI MARCO	PRESENTE
FEDERICO PIZZAROTTI	PRESENTE
ADARDI OLIMPIA	PRESENTE
AGENO PATRIZIA	PRESENTE
BIZZI GIUSEPPE	PRESENTE
BOSI MARCO	PRESENTE
BUZZI PAOLO	PRESENTE
CACCIATORE BARBARA	PRESENTE
CATTABIANI FRANCO	PRESENTE
D'ALESSANDRO ANDREA	ASSENTE
DALL'OLIO NICOLA	ASSENTE
DE LORENZI ANDREA	PRESENTE
DE LORENZI LUCIO ATTILIO	PRESENTE
FECI ALFONSO	PRESENTE
FORNARI STEFANO	PRESENTE
FURFARO ROBERTO	ASSENTE
GHIRETTI ROBERTO	PRESENTE

GUARNIERI MARIA TERESA	PRESENTE
ILARIUZZI LORENZO	PRESENTE
MALLOZZI ALESSANDRO	PRESENTE
MANNO ETTORE	PRESENTE
MAZOLI SERENA	PRESENTE
MEDIOLI ANDREA	PRESENTE
NUZZO PASQUALE PAOLO MAURO	PRESENTE
PELLACINI GIUSEPPE	ASSENTE
PEZZANI LUCA	PRESENTE
PIZZIGALLI SEBASTIANO	PRESENTE
RIZZELLI LUCA	PRESENTE
SAVANI FABRIZIO	PRESENTE
SCARPINO PIERPAOLO	PRESENTE
TORREGGIANI FRANCO	PRESENTE
VESCOVI MAURIZIO	PRESENTE
ZIONI MIRCO	PRESENTE

Risultano inoltre presenti, all'inizio della seduta, senza diritto di voto, il Consigliere aggiunto Gajda Marion, nonché gli Assessori Alinovi Michele, Casa Cristiano, Ferraris Laura Maria, Folli Gabriele, Marani Giovanni, Paci Nicoletta Lia Rosa e Rossi Laura.

Fungono da scrutatori i sigg: Fornari Stefano, Ilariuzzi Lorenzo e Torreggiani Franco.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Si dà atto che nel corso della trattazione dell'argomento in oggetto sono stati presentati n. 2 emendamenti, allegati alla presente delibera, a firma del Consigliere Medioli sui quali viene acquisito il parere di regolarità tecnica del Dirigente proponente.

Gli emendamenti vengono posti in votazione congiuntamente e approvati all'unanimità dei n. 29 consiglieri presenti e votanti.

Pertanto, alla luce degli emendamenti approvati nel corso della seduta di Consiglio comunale, la proposta di Delibera così come emendata viene approvata con n. 20 voti favorevoli, n. 1 voto contrario (Manno Ettore), n. 7 voti astenuti (Bizzi Giuseppe, Nuzzo Pasquale Paolo Mauro, Pezzani Luca, Savani Fabrizio, Scarpino Pierpaolo, Torreggiani Franco, Vescovi Maurizio) e n. 1 non votante (Guarnieri Maria Teresa) su n. 29 consiglieri presenti.

**Escono i Consiglieri Bosi, Buzzi, Cacciatore, Fornari, Guarnieri, Manno, Mazoli, Nuzzo, Vescovi, presenti n. 20.**

Quindi con separata votazione con n. 17 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 3 voti astenuti (Pezzani Luca, Savani Fabrizio e Scarpino Pierpaolo) su n. 20 consiglieri presenti e consiglieri votanti il Consiglio Comunale dichiara l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi delle vigenti disposizioni e proseguono i lavori.

## Comune di Parma

Proposta n. 2015-PD-4127 del 21/12/2015

**OGGETTO:** Variante al POC, al RUE e alla ZAC connessa all'attuazione del PUA di iniziativa privata relativo al **Sub Ambito 22 S4.A - Ex Bormioli Rocco**. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, RUE ZAC, approvazione Valsat, PUA e relativo schema di convenzione - ex artt. 22, 33 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. - e contestuale attribuzione del valore di permesso di costruire al progetto di opere di urbanizzazione relativo allo stralcio attuativo "A", con dichiarazione di pubblica utilità delle opere di interesse pubblico - ex art. 31 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e art. 15 L.R. n. 37/2002 e ss.mm.- I.E.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **Premesso che:**

- con deliberazione consiliare n. 46 del 27.3.2007 il Comune di Parma ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) nel quale ha definito la pianificazione strategica del proprio territorio;
- con deliberazione consiliare n. 57 del 28.05.2009 il Comune di Parma ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC '08) con il quale ha individuato, programmato e disciplinato gli interventi di trasformazione da attuare nell'arco temporale di cinque anni tra i quali figura anche il Sub Ambito 22 S4.A – Ex Bormioli Rocco;
- il POC prevede ed individua il Sub Ambito denominato 22 S4.A come un comparto di riqualificazione che interessa il complesso industriale dismesso dell'Ex Vetreria Bormioli Rocco, la cui attuazione è subordinata alla previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata; tale Sub Ambito ha un'estensione pari a 139.659 mq rilevati e prevede la possibilità di insediare funzioni miste per una superficie lorda utile pari a mq. 49.083 di cui mq. 40.903 per usi residenziali e mq. 8.180 per usi direzionali e commerciali;
- il POC vigente, ai sensi dell'art. 30 comma 7 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, ha valore ed effetto di PPA (Programma Pluriennale di Attuazione) e pertanto l'area di che trattasi può trovare completa attuazione;

- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con Decreto di Vincolo n. 2803 del 18/07/2012, ha riconosciuto di interesse culturale alcuni degli edifici dell'Ex Vetreria Bormioli, ai sensi dell'art. 10 c.3 lettera a) e dell'art. 13 c.1 del D.Lgs. 42/2004;
- con Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 16/07/2009 (n. 14139 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma), Comune di Parma e BRF Property Spa avevano assunto specifici e reciproci impegni in ordine all'attuazione del Sub Ambito di che trattasi;
- in data 03 ottobre 2011 (prot. gen. del Comune di Parma 177559 del 06/10/2011), sulla base degli accordi e della strumentazione urbanistica prima richiamati, il soggetto attuatore, in virtù di piena proprietà, ha presentato il PUA relativo al Sub Ambito 22 S4.A, successivamente integrato e modificato, esplicitando:
  - a) la richiesta che all'atto deliberativo di approvazione possa essere attribuito valore di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione inerenti un primo stralcio attuativo (individuato come stralcio A) ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. n. 20/2000;
  - b) la richiesta che l'A.C. con l'atto deliberativo di approvazione, ai sensi dell'art. 12 comma 2 delle NTA del POC, gli consenta di mantenere in proprietà il 50% della Superficie Fondiaria destinata ad edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e convenzionata-agevolata al fine di realizzare direttamente la relativa quota di edilizia residenziale pubblica convenzionata con l'A.C;

**Considerato che:**

- il Comune di Parma, a seguito dell'avvenuta presentazione del progetto urbanistico, ha avviato un confronto con la Società BRF Property finalizzato a ridefinire alcuni contenuti dell'Accordo stipulato il 16.07.2009, ritenuti non pienamente rispondenti al miglior perseguimento dell'interesse pubblico e non sufficientemente efficaci a garantire la piena riuscita dell'intervento di riqualificazione urbana dell'ex comparto industriale Bormioli Rocco che riveste un ruolo strategico per l'intero quartiere San Leonardo;
- il soggetto attuatore, in accoglimento alle richieste avanzate dalla nuova Amministrazione Comunale ha manifestato la propria disponibilità a ridefinire alcuni contenuti dell'Accordo ex art. 18 sottoscritto il 16.07.2009;
- il nuovo Accordo tra Comune e Società BRF Property, (approvato con Delibera di G.C. n. 58 in data 20.03.2015) è stato sottoscritto in data 18/09/2015 (n. 17937 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma) a seguito dell'avvenuto recepimento dei suoi contenuti nella variante urbanistica al POC, al RUE e alla ZAC adottata con Delibera di C.C. n. 61 del 30.07.2015;
- l'efficacia di tale nuovo accordo, e degli impegni in esso assunti dal Comune di Parma e dal soggetto attuatore, in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 11 della L.241/90 e dall'art. 18 della L.R. 20/00, risulta sottoposta alla condizione sospensiva della conferma delle sue previsioni negli strumenti approvati;

**Richiamati** sinteticamente i contenuti del nuovo Accordo con il quale Comune e la Società BRF Property hanno condiviso l'opportunità di modificare gli impegni precedentemente assunti con l'Accordo sottoscritto nel 2009, al fine di:

1. sostituire la cessione degli edifici storico-industriali vincolati, che si prevede restino di proprietà del soggetto attuatore con il vincolo di conservare le strutture e recuperarne la funzionalità per usi e attività privati di interesse per la collettività ed il quartiere, con la cessione a valore perequativo dell'area dell'ex Cral Bormioli di Strada Naviglio Alto (destinata dagli strumenti urbanistici vigenti ad attrezzature sportive e ricreative), quale ulteriore dotazione pubblica fuori comparto, per un valore corrispondente ad Euro 2.650.000,00 (dedotte le connessioni funzionali extracomparto di cui al successivo punto 2 che si ritiene invece di confermare);
2. confermare la realizzazione degli interventi di connessione funzionale con l'Eurotorri al fine di garantire il completamento di P.le Balestrieri verso sud attraverso la realizzazione di un sistema edilizio terziario/commerciale volto ad ampliare lo spazio di uso pubblico attualmente esistente;
3. sostituire la realizzazione delle misure di risparmio energetico (per un investimento pari a Euro 1.874.565,00 – ex art. 4.3 dell'Accordo già sottoscritto) con la realizzazione dell'intervento di completo interrimento delle linee elettriche ad alta tensione anche nei tratti fuori comparto, contribuendo così al risanamento ambientale di una porzione del quartiere San Leonardo densamente popolato e che vede la presenza di aree destinate a parco pubblico e di strutture sensibili quali la Scuola dell'Infanzia Sole Luna;
4. trasformare la prevista insediabilità di una struttura di vendita medio-grande non alimentare, in una struttura di vendita medio-grande alimentare;

**Evidenziato che** Comune e Società BRF Property hanno ritenuto, per le motivazioni più diffusamente espresse sia nell'Accordo sottoscritto il 18/09/2015 che nella Delibera di G.C. n. 58 del 20.03.2015, che le nuove previsioni siano in grado di:

- meglio contemperare l'interesse pubblico e quello privato;
- meglio garantire il perseguimento degli obiettivi di riqualificazione del quartiere e del comparto sia in termini funzionali che di salvaguardia della memoria storico-industriale; la salvaguardia della memoria del nucleo storico della ex fabbrica Bormioli, è infatti assicurata dalla presenza del vincolo posto dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici che garantisce la tutela e la conservazione degli immobili di valore culturale (con ciò, in parte, limitando anche la disponibilità del bene), a prescindere dalla proprietà degli edifici;
- incrementare e valorizzare le aree per dotazioni territoriali a servizio dell'intero quartiere San Leonardo, attraverso l'acquisizione a patrimonio pubblico dell'area dell'Ex Cral Bormioli, idonea a consentire di rispondere alle sempre crescenti richieste da parte della cittadinanza e delle associazioni sportive;
- attuare interventi di mitigazione e risanamento ambientale di rilevante interesse per la collettività, qualificabili come realizzazione di dotazioni ecologico-

ambientali, consistenti nell'intervento di interrimento delle linee ad alta tensione attualmente presenti sul territorio;

**Preso atto che** il progetto urbanistico in oggetto interessa un insieme di interventi connessi all'attuazione del "Sub Ambito 22 S4.A" che riguarda le seguenti aree:

1. comparto di riqualificazione - Ex vetreria Bormioli Rocco - compreso tra Via San Leonardo, Via Paradigna, Via Genova e Via Silva, di estensione pari a mq **139.659**;
2. area attualmente destinata a parcheggio privato ubicata in Via San Leonardo di estensione pari a mq 2.659, per la quale il progetto prevede la trasformazione in parcheggio pubblico da cedere come dotazione fuori comparto;
3. area per attrezzature sportive e ricreative - ex Cral Bormioli - compresa tra Via Naviglio Alto, la tangenziale Nord e la linea ferroviaria, di estensione pari a mq 88.124, di cui è prevista la completa cessione, in parte quale dotazione fuori comparto ed in parte quale ulteriore onere stabilito con l'Accordo pubblico-privato;

sulle quali sono previste:

- la cessione e realizzazione di 17.118 mq di verde pubblico, 11.724 mq di parcheggio pubblico e 17.312 mq di urbanizzazioni generali, nonché la cessione di mq 81.475 per attrezzature sportive e ricreative;
- la realizzazione, su una Superficie Fondiaria di 102.656 mq, di **30.677** mq di Slu per edilizia residenziale privata, di **10.226** mq di Slu per edilizia residenziale pubblica e di **8.180** mq per attività commerciali e terziarie;

**Preso atto altresì che:**

- al fine di recepire negli strumenti urbanistici quanto rideterminato con l'Accordo approvato con Delibera di G.C. n. 58 del 20.03.2015 ed in ottemperanza a quanto sancito dall'art. 18 comma 3° della L.R. 20/2000, contestualmente alla procedura di approvazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo relativo al Sub Ambito 22 S4.A è stata attivata variante al POC ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 22 della L.R. 20/2000 che al comma 1 recita: "Per assicurare la flessibilità del sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica, le deliberazioni di adozione dei piani possono contenere esplicite proposte di modificazione ai piani sovraordinati";
- al fine di assicurare coerenza tra le previsioni dei diversi strumenti urbanistici vigenti e garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità del procedimento amministrativo (non duplicazione degli atti e delle procedure) si sono ravvisate le condizioni per procedere:
  - alla contestuale modifica degli elaborati di RUE ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e ss.mm.;
  - alla contestuale modifica degli elaborati di ZAC ai sensi dell'art. 3 della L.R. 15/2001 e ss.mm.;

- al contestuale recepimento nella cartografia di PSC (e conseguentemente in quella di POC e di RUE), della dichiarazione espressa da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con DDR n. 2803 del 18/07/2012 ai sensi dell'art. 10 c.3 lettera a) e dell'art. 13 c.1 del D.Lgs. 42/2004, dell'interesse particolarmente importante del nucleo storico dello stabilimento industriale: tale recepimento risulta un mero adempimento ad atti amministrativi e disposizioni di autorità competenti sovraordinate, ai sensi di quanto disciplinato all'art. 36 delle NTA del PSC;

**Richiamata** la deliberazione di C.C. n. 61 del 30/07/2015 con la quale il Comune di Parma ha adottato variante al POC, al RUE e alla ZAC connessa all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata relativo al Sub Ambito 22 S4.A - Ex Bormioli Rocco - con contestuale adozione di PUA e recepimento dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 ed ex 18 L.R. 20/2000 modificativo dell'Accordo stipulato in data 16/07/2009;

**Ricordato** che con il succitato atto deliberativo di adozione è stata proposta la modifica dei seguenti elaborati:

- RUE – Tavole 22-I-C, 22-I-F, 23-IV-A, 23-IV-C, 23-IV-D, 23-IV-E;
- POC – Tavola relativa alle Aree di Trasformazione;
- POC – Tavola relativa al Programma di Attuazione delle Dotazioni Territoriali;
- POC – Scheda Tecnico Normativa del Sub Ambito 22 S4.A;
- PSC – Tavola “CTG 02 – Emergenze culturali, storiche e paesaggistiche” - Foglio 7
- ZAC – Tavole 22 e 23;

per modificarne i seguenti contenuti:

- Rettifica del perimetro del comparto con conseguente aggiornamento della Superficie Territoriale;
- Recepimento nel RUE di quanto già previsto nel POC, al fine di rendere coerenti le previsioni degli strumenti urbanistici;
- Eliminazione della linea ferroviaria dismessa, a suo tempo in uso allo stabilimento Bormioli;
- Individuazione del vincolo espresso dalla Soprintendenza negli strumenti urbanistici, con conseguente specificazione degli usi attribuiti agli edifici vincolati nonché il tipo di intervento ammissibile;
- Adeguamento di alcune previsioni degli strumenti urbanistici a quanto definito con l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 modificato, e derivanti dagli esiti della procedura di bonifica dell'area;
- Adeguamento delle previsioni viarie di collegamento funzionale alla rete esistente;
- Individuazione delle dotazioni fuori comparto;
- Inserimento dell'obbligo di realizzare l'intervento di completo interrimento delle linee elettriche ad alta tensione anche nel tratto fuori comparto;

- Trasformazione della prevista insediabilità di una struttura di vendita medio-grande non alimentare, in una struttura di vendita medio-grande alimentare.

**Evidenziato che** le sopra citate modifiche alla strumentazione urbanistica vigente risultano funzionali a garantire un migliore e più razionale assetto del progetto di riqualificazione del comparto, risultano coerenti alla pianificazione strategica comunale, concorrono a perseguire con maggiore efficacia l'interesse pubblico generale, oltre che recepire e rispondere pienamente agli obiettivi espressi nell'Accordo stipulato in data 18/09/2015;

**Rilevato che** le modifiche prima richiamate, come dettagliatamente esplicitate nell'**Allegato B** alla deliberazione di C.C. n. 61 del 30/07/2015 di adozione, non sono state oggetto di alcuna modifica in fase controdeduttiva e pertanto si devono intendere confermate;

**Rilevato inoltre che:**

- al fine di garantire piena funzionalità e continuità dei percorsi ciclabili e pedonali sul margine Nord del comparto è stata ravvisata la necessità di acquisire (previo esproprio o attraverso procedura bonaria con oneri interamente a carico dei soggetti attuatori) una porzione (580 mq) di proprietà di soggetti privati posta in adiacenza a Via Silva;
- l'area da acquisire risulta conforme al POC, pertanto l'approvazione del PUA comporterà dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37;
- alla deliberazione di adozione (C.C. n.61 del 30/07/2015) è stato allegato sotto la lettera D un elaborato che indica le aree su cui insiste l'opera ed i nominativi di coloro che risultano proprietari secondo le risultanze dei registri catastali, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 37/2002 e ss.mm.;
- in seguito all'adozione del PUA è stata inoltrata comunicazione di avvio del procedimento espropriativo, ai sensi dell'art. 15 L.R. 19.12.2002 n. 37, ai soggetti proprietari dell'area interessata dall'opera pubblica;

**Preso atto che** la variante agli strumenti urbanistici (POC, RUE e ZAC), la Valsat, il PUA ed il progetto delle opere di urbanizzazione relativo allo stralcio attuativo "A", preliminarmente all'atto di adozione:

- sono stati sottoposti all'istruttoria di rito, nonché all'esame della Conferenza dei Servizi dapprima in data 16/10/2014 e successivamente in data 21/04/2015;
- hanno acquisito i pareri endoprocedimentali da parte degli Enti e Servizi per gli aspetti di specifica competenza;
- sono stati adeguati in recepimento a quanto evidenziato ed emerso, ovvero sono state poste condizioni per la successiva fase attuativa esplicitamente riportate nel fascicolo allegato al presente atto sotto la **lettera F**;

**Preso atto altresì che** il progetto di PUA, ai sensi dell'art. 1.1.8 comma 2 lettera c), ha acquisito parere favorevole da parte della Commissione Consultiva per la Qualità ed il Paesaggio, nella seduta n. 8 del 05/05/2015, che ha tuttavia condizionato l'attuazione degli interventi edilizi al rispetto di alcune condizioni esplicitamente richiamate sia nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie (art. 3.1) che nelle prescrizioni contenute nel fascicolo pareri e prescrizioni allegato al presente atto sotto la **lettera F**;

**Preso atto infine che** AEM Torino Distribuzione s.p.a. (Gruppo IREN) in data 30/04/2015 prot. gen DI002752/AD56003A (ns. prot. gen. 190093 del 20/10/2015) nel parere espresso circa la conformità della rete di distribuzione dell'energia elettrica del comparto ha posto questioni inerenti la modalità d'uso delle cabine di trasformazione e delle linee elettriche di progetto;

**Specificato a tal proposito:**

- **che** le reti di distribuzione dell'energia elettrica rientrano nella categoria di opere di urbanizzazione primaria, così definite ai sensi dell'articolo 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 – e pertanto si tratta di opere di interesse pubblico che debbono essere realizzate e cedute all'Amministrazione Comunale secondo quanto stabilito in primis dall'art. 28 della L. 1150/1942 ed in generale dall'ordinamento giuridico che attiene alla disciplina dell'urbanistica;
- **che** per tali motivi, il privato attuatore dell'intervento urbanistico si impegna a trasferire gratuitamente al Comune di Parma, mediante convenzione urbanistica, il cui schema è allegato alla presente deliberazione sotto la **lettera E**, le aree necessarie per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare le aree per la realizzazione di due cabine elettriche e delle relative reti;
- **che** l'Amministrazione Comunale, successivamente all'avvenuta acquisizione di dette aree, attraverso specifici atti definirà la modalità di fruizione delle aree e delle cabine elettriche nonché delle relative reti da parte dell'ente gestore della rete;

**Evidenziato inoltre**, come già specificato nella delibera di adozione:

- **che** la variante al POC ed il progetto di PUA, pur confermando il dimensionamento generale, la localizzazione e la tipologia degli interventi originariamente previsti, hanno evidenziato la necessità di approfondire e rivalutare alcuni aspetti inerenti la compatibilità ambientale del progetto, soprattutto in riferimento alla presenza della Ditta Cerve sul margine Sud del Comparto;
- **che** attraverso l'analisi del documento di Valsat (Allegato sotto la lettera C alla Deliberazione di C.C. n. 61 del 30/07/2015 di adozione) è stato possibile per ARPA, AUSL e Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale per l'Emilia Romagna, valutare positivamente le misure di mitigazione messe in atto, esprimendo il proprio parere favorevole nell'ambito della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi tenutasi il 21/04/2015;

- **che** la Provincia di Parma, in qualità di autorità competente, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 5 della L.R. 20/00 e ss.mm., ha espresso il proprio parere favorevole sulla Valsat del PUA, e delle relative varianti di POC e RUE, con Decreto Presidenziale n. 311/2015 del 27/11/2015 (allegato al presente atto sotto la **lettera A**);

#### **Evidenziato infine:**

- **che** la variante urbanistica al POC, al RUE e alla ZAC, la Valsat ed il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Sub Ambito 22 S4.A, a seguito dell'esecutività dell'atto di adozione, sono stati sottoposti alle procedure ritualmente e giuridicamente prescritte dagli artt. 22, 33 e 35 della - L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e dall'art. 3 della L.R. 15/2001;
- **che** gli elaborati elencati nella delibera di adozione (C.C. n. 61 del 30/07/2015) sono stati depositati presso la S.O. Servizio Archivi e Protocollo, a partire dal 26/08/2015, a libera visione per 60 giorni consecutivi e ne è stata data notizia tramite avviso pubblicato lo stesso 26/08/2015 all'Albo Pretorio on line del Comune di Parma e sul BURER, avvalendosi delle forme di semplificazione sulle pubblicazioni previste dall'art. 56 della legge regionale 15/2013;
- **che** in ottemperanza ai disposti degli artt. 34 e 35 della legge regionale 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/2009, è stata trasmessa copia della variante urbanistica al POC, al RUE e alla ZAC, copia della Valsat e copia del PUA alla Provincia di Parma in data 26/08/2015 (ns. prot. gen. 151074 del 24/08/2015);
- **che** entro sessanta giorni dalla data del compiuto deposito, e quindi fino al giorno 26/10/2015, chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni;

#### **Rilevato:**

- **che** entro i termini di deposito sopra citati sono pervenute **3 osservazioni** allegate quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione sotto la **lettera A**, il cui contenuto si intende qui richiamato, ed in particolare:
  - **OSSERVAZIONE N. 1** presentata dal progettista incaricato per la redazione del PUA, il 21/10/2015 (ns. Prot. gen. n. 191539 del 22/10/2015);
  - **OSSERVAZIONE N. 2** presentata dal Comune di Parma – Servizio Urbanistica – S.O. Piani di Riquilificazione e Piani Attuativi (Prot. gen. n. 192038 del 22/10/2015);
  - **OSSERVAZIONE N. 3** presentata dal soggetto attuatore, ed in particolare dal Consigliere Delegato di BRF Property Spa il 26/10/2015 (ns. Prot. gen. n. 193908);
- **che** tali osservazioni, in sintesi, chiedono di integrare ed adeguare gli elaborati adottati alla luce, rispettivamente, degli approfondimenti progettuali, istruttori e tecnico-funzionali effettuati;

**Preso atto** del Decreto Presidenziale n. 311 del 27/11/2015 (allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la **lettera A**) con il quale la Provincia di Parma ha ritenuto:

- di non formulare alcuna riserva sulla variante al POC, RUE e ZAC ne' osservazioni sul PUA del Comune di Parma, relativi al Sub Ambito 22 S4.A- Ex Bormioli Rocco, adottati con Delibera CC. n. 61 del 30/07/2015 ai sensi della L.R. 20/2000, per le motivazioni espresse nelle premesse del Decreto;
- di esprimere, in merito alla ValSAT del PUA e delle relative varianti di POC e RUE in oggetto, parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., fermo restando il pieno rispetto delle misure di mitigazione definite negli stessi documenti di analisi ambientale;
- di esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità delle azioni di piano proposte con gli aspetti geologici e sismici del territorio in esame, fermi restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal DM 14/01/2008;

**Preso atto altresì** di quanto argomentato nella **Relazione Controdeduttiva**, della quale si condividono contenuti e motivazioni, allegata sotto la **lettera B** al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale, con la quale il soggetto attuatore risponde alle osservazioni presentate adeguando ed integrando gli elaborati di PUA adottati;

**Ritenuto pertanto**, sulla base delle motivazioni espresse nella relazione di controdeduzione, nonché dei contenuti degli elaborati progettuali controdedotti, di valutare le osservazioni pervenute nel seguente modo:

- **Osservazione 1:** Se ne propone l'**accoglimento** nelle forme evidenziate negli elaborati controdeduttivi;
- **Osservazione 2:** Se ne propone il **sostanziale accoglimento** nelle forme evidenziate negli elaborati controdeduttivi, ad eccezione del punto 6 lettera b) inerente le caratteristiche costruttive dell'attraversamento di Via Silva in termini di scelta di materiali e finiture, per le motivazioni espresse nella relazione controdeduttiva;
- **Osservazione 3:** Se ne propone l'**accoglimento** nelle forme evidenziate negli elaborati controdeduttivi;

**Evidenziato che:**

- in fase di deposito e controdeduzione sono stati espressi ulteriori pareri endoprocedimentali da parte degli Enti e Servizi per gli aspetti di specifica competenza;
- gli elaborati progettuali sono stati adeguati alle osservazioni formulate (nei modi espressi nella relazione di controdeduzione), e hanno recepito quanto evidenziato da Enti e Servizi sia nella fase istruttoria preliminare all'atto di adozione che nella successiva fase di deposito e controdeduzione;

- le condizioni poste dai vari Enti e Servizi (sia in fase istruttoria preliminare all'adozione che in fase controdeduttiva) costituiscono vincolo per la successiva fase attuativa ed in particolare costituiscono prescrizione relativa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A", nonché prescrizione per la predisposizione dei progetti edilizi e per il rilascio dei successivi titoli abilitativi delle opere di urbanizzazione;
- nell'allegato al presente atto sotto la **lettera F** sono specificati tutti i pareri pervenuti, ed in particolare quelli che hanno posto specifiche condizioni e prescrizioni per la successiva fase attuativa, che si intendono pertanto qui espressamente richiamati;

**Evidenziato altresì** che all'interno del comparto, in adiacenza a via Genova, sono comprese aree appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune ovvero private, ma soggette a pubblico transito in quanto costituite da opere di urbanizzazione già realizzate (strade), per le quali, ai sensi degli artt.1.2.2 – commi 9 e 10 - e 2.1.3 del RUE, l'Amministrazione Comunale non partecipa all'attuazione dell'intervento ed ha formalizzato il proprio assenso sotto il profilo tecnico, attraverso il parere espresso dai Servizi competenti in sede di istruttoria;

**Rilevato che** l'accoglimento delle osservazioni prima richiamate e l'adeguamento alle richieste dei vari Enti e Servizi ha comportato la modifica solamente di alcuni degli elaborati precedentemente adottati e che pertanto il progetto di PUA e la variante di POC, RUE, e ZAC di che trattasi si compone:

- dell'elaborato di **variante di POC, RUE e ZAC**, allegato sotto la lettera B alla deliberazione di C.C. n. 61 del 30/07/2015, che deve intendersi qui richiamato in quanto ne vengono confermati integralmente i contenuti;
- dell'elaborato di **Valsat** allegato sotto la lettera C alla deliberazione di C.C. n. 61 del 30/07/2015, che deve intendersi qui richiamato in quanto ne vengono confermati integralmente i contenuti;
- del **progetto di PUA**, composto, per quanto non modificato, dagli elaborati allegati sotto la lettera E alla deliberazione di C.C. n. 61 del 30/07/2015, che devono intendersi pertanto confermati e richiamati, nonché dei sottoelencati elaborati controdedotti allegati alla presente deliberazione sotto la **lettera C**:

1. A Elenco elaborati
2. C Scheda dati
3. D Norme urbanistiche ed edilizie
4. E Schema di convenzione
5. H Previsione di spesa e quadro economico riepilogativo delle opere di urbanizzazione
6. P1 Distribuzione campi elettromagnetici elettrodotto AT (TERNA/RFI) – Calcolo fascia di rispetto
7. S Verifica di interesse archeologico
8. T Carta unica dei vincoli
9. W Dotazioni territoriali fuori comparto - Valore perequativo ex CRAL e costo opere fuori comparto

- 10.Y Interramento elettrodotti TERNA/RFI - Quadro economico
- 11.SF.04 Stato di fatto Ex Cral Bormioli - Rilievo topografico
- 12.PP.06 Planimetria di progetto - Destinazioni d'uso private e pubbliche - Assetto funzionale
- 13.PP.07 Planimetria di progetto - Aree di intervento private - Parametri urbanistici ed edilizi
- 14.PP.08 Planimetria di progetto - Sistemazione spazi aperti, viabilità e verde pubblico
- 15.PP.09 Planimetria di progetto - Standard pertinenziali/Parcheeggi privati
- 16.PP.10 Planimetria di progetto - Aree di cessione
- 17.TP.01 Schema tipologico - Lotto 1
- 18.TP.02 Schemi tipologici - Lotto 2.a/2.b
- 19.TP.06 Schemi tipologici - Lotti 7/8
- 20.TP.07 Schemi tipologici - Lotti E1, E2, E3 (fabbricati esistenti)
- 21.OU.01.0 Opere di urbanizzazione: inquadramento generale stralci attuativi
- 22.OU.02 Opere di urbanizzazione fuori comparto
- 23.OU.03.1 Reti fognature acque bianche e nere - Relazione tecnico illustrativa
- 24.OU.03.2 Reti fognature acque bianche e nere - Planimetria di progetto
- 25.OU.03.3 Rete fognature acque bianche - Profili altimetrico-longitudinali e particolari tipologici
- 26.OU.03.4 Rete fognature acque nere - Profili altimetrico-longitudinali e particolari tipologici
- 27.OU.03.6 Rete fognature acque bianche - Stato di fatto scolmatore esistente
- 28.OU.04.1 Rete energia elettrica - Planimetria di progetto - Particolari tipologici
- 29.OU.05.2 Rete illuminazione pubblica - planimetria di progetto - Particolari tipologici
- 30.OU.06.1 Rete telefonica / f.o. - planimetria di progetto
- 31.OU.07.1 Rete gas - planimetria di progetto
- 32.OU.08.1 Rete acqua - planimetria di progetto

- del **progetto delle opere di urbanizzazione** relativo allo **stralcio attuativo "A"** (allegato sotto la **lettera D**), che si compone dei seguenti elaborati:

1. PD.UA.001 Elenco elaborati -
2. PD.UA.002 Relazione tecnico-illustrativa -
3. PD.UA.003 Documentazione fotografica -
4. PD.UA.004 Relazione idraulica -
5. PD.UA.005 Relazione illuminotecnica -
6. PD.UA.006 Titolo di proprietà e Documentazione catastale -
7. PD.UA.007 Inquadramento territoriale e urbanistico -
8. PD.UA.008 Individuazione stralci attuativi
9. PD.UA.009 Computo metrico estimativo
10. PD.UA.101 VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Planimetria generale spazi aperti
11. PD.UA.102 VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Planimetria di dettaglio
12. PD.UA.103 VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Pacchetti stradali - Sezioni A-A, B-B, C-C, E-E, F-F
13. PD.UA.104 VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Pacchetti stradali - Sezione D-D
14. PD.UA.105 Segnaletica stradale stralcio "A"
15. PD.UA.106 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

16. PD.UA.201 RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - Planimetria generale
17. PD.UA.202 RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - Planimetria di dettaglio
18. PD.UA.203 RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - Sezioni tipo
19. PD.UA.204 RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE - Profili longitudinali e particolari tipo
20. PD.UA.205 RETE FOGNATURA ACQUE NERE - Particolari tipo
21. PD.UA.206 RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE – Regime transitorio scoltatore esistente – PROGETTO
22. PD.UA.207 RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE – Regime transitorio scoltatore esistente – STATO DI FATTO
23. PD.UA.301 RETE ENERGIA ELETTRICA - Planimetria generale
24. PD.UA.302 RETE ENERGIA ELETTRICA - Planimetria di dettaglio
25. PD.UA.303 RETE ENERGIA ELETTRICA - Particolari tipo
26. PD.UA.401 RETE TELEFONICA/F.O. - Planimetria generale
27. PD.UA.402 RETE TELEFONICA/F.O. - Planimetria di dettaglio
28. PD.UA.501 ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Planimetria generale
29. PD.UA.502 ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Planimetria di dettaglio
30. PD.UA.503 ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Particolari tipo
31. PD.UA.601 RETE GAS - Planimetria generale
32. PD.UA.602 RETE GAS - Planimetria di dettaglio
33. PD.UA.701 RETE ACQUA - Planimetria generale
34. PD.UA.702 RETE ACQUA - Planimetria di dettaglio

**Rilevato inoltre che:**

- il PUA in oggetto, così come controdedotto - ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 12, comma 2, della Legge regionale 20/07/2013 n. 15, – contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la realizzazione delle opere edilizie del Lotto 1;
- ai sensi dell'art. 31 comma 5 della Legge regionale 20/2000 e ss.mm., alla presente delibera di approvazione del PUA relativo al Sub Ambito 22 S4.A, possa essere attribuito valore di Permesso a Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo “A”, per il quale la data di esecutività della presente deliberazione equivale a data di rilascio del PdC, in quanto sussistono tutti i requisiti e sono stati ottenuti tutti i pareri e/o nulla osta cui è subordinato il rilascio del titolo;

**Dato atto che** il PUA, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 15/2013 ed in particolare all'art. 51 “Modifiche all'art.19 (Carta unica del territorio) della L.R. 20/00, comma 3.ter e comma 3.quater, contiene un elaborato (allegato alla presente deliberazione sotto la lettera C8 denominato “T – Carta unica dei vincoli”) che riporta i vincoli che gravano sul comparto e che pongono specifiche condizioni per la successiva fase attuativa;

**Richiamato** quanto disposto dagli artt. 12.2 e 12.5 lettera b) delle NTA del POC, circa la possibilità di lasciare in proprietà dei soggetti attuatori, in luogo della cessione al Comune, il 50% della capacità edificatoria destinata ad edilizia sovvenzionata,

convenzionata, convenzionata agevolata, purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;

**Considerato che:**

- il progetto in coerenza con quanto stabilito all'art. 12.2 del POC individua una Slu pari mq. 10.226 (corrispondente ad una Sf di circa mq. 11.110) da destinare ad ERP/ERS;
- il 50% della Sf suddetta viene riservata al Comune, mentre la restante quota potrà restare in proprietà ai soggetti attuatori a condizione che venga realizzata edilizia residenziale convenzionata;

**Evidenziato che:**

- i tempi ed i modi di cessione all'A.C. del lotto destinato ad Edilizia Residenziale Sociale sono dettagliatamente disciplinati dall'art. 10 della convenzione attuativa allegata al PUA, la quale, in particolare, stabilisce che il corrispettivo afferente il valore dell'area (stimato in € 86.658 oltre IVA di legge, se dovuta) ed il corrispettivo afferente l'incidenza delle opere di urbanizzazione (stimato nel 10.42% dell'importo complessivo, al netto di quanto specificato in convenzione, e pertanto presuntivamente quantificabile in circa € 527.780), verranno riconosciuti dal Comune ai soggetti attuatori nel momento in cui il Comune stesso, a suo insindacabile giudizio e compatibilmente con la disponibilità di bilancio, decida di avvalersi della facoltà di acquisizione delle aree per ERP/ERS;
- la copertura finanziaria per l'acquisizione delle aree da destinare ad edilizia residenziale sociale, maggiorata dell'incidenza percentuale relativa al costo delle opere di urbanizzazione secondo i parametri stabiliti in convenzione, sarà garantita, compatibilmente con la disponibilità di bilancio, attraverso l'adozione dei necessari e successivi atti di competenza, al momento della richiesta di cessione da parte del Comune nei modi previsti nella convenzione urbanistica;

**Richiamata** la Deliberazione Commissario Straordinario n. 354 del 19.04.2012 con la quale sono stati esplicitati adempimenti attuativi relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo in ottemperanza ai disposti dell'art. 45 della Legge n. 214 del 22/12/2011;

**Preso atto** che lo schema di convenzione come controdedotto, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la **lettera E**, regola gli oneri e gli obblighi inerenti l'attuazione dell'intervento di che trattasi, derivanti da quanto stabilito nell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 18/09/2015, specificandone ed integrandone alcuni contenuti a seguito degli approfondimenti connessi allo sviluppo definitivo del progetto urbanistico;

**Dato atto che** la presente deliberazione comporta riflessi sul patrimonio e sulla situazione economico – finanziaria dell'Ente in quanto:

1. verranno acquisite a titolo gratuito le aree per dotazioni pubbliche di standard ed urbanizzazione primaria, di estensione complessiva pari a mq. 46.516,00 il cui valore

patrimoniale è pari a € 697.740,00 in applicazione del prezzo a mq indicato dal Settore Patrimonio nella nota n. 86320 del 22/05/2013. L'acquisizione di dette aree determinerà, a seguito dell'avvenuta presa in carico da parte dell'A.C. o sua partecipata, costi di gestione e manutenzione annui, ad oggi stimabili in € 197.300,00 sulla base dei valori unitari indicati da Parma Infrastrutture con nota ns. prot. gen. n.109181 del 24/06/2013;

2. verrà inoltre acquisita a titolo gratuito, in coerenza a quanto definito nell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 18/09/2015 relativamente all'extra onere "una tantum" connesso all'intervento di che trattasi, l'area dell'ex Cral Bormioli di Strada Naviglio Alto (comprese le pertinenze sopra edificate) destinata dagli strumenti urbanistici vigenti ad attrezzature sportive e ricreative. Tale area, la cui estensione risulta pari a mq. 81.475 ha un valore stimato, ai soli fini patrimoniali, pari a € 1.222.125 in applicazione del prezzo a mq indicato dal Settore Patrimonio nella nota n. 86320 del 22/05/2013. Anche l'acquisizione di tale, area potrebbe determinare, costi di gestione e manutenzione annui a carico dell'A.C. o sua partecipata, ad oggi stimabili in € 54.670 relativi alla manutenzione dell'area verde, nel caso di gestione diretta da parte del Comune;

**Evidenziato che:**

- il soggetto attuatore è impegnato a realizzare, all'interno dell'ex Cral, interventi di riqualificazione dell'area (parcheggi, strade e sistemazione aree verdi) ed interventi sui manufatti esistenti rispettivamente per un importo pari a € 783.518,16 e pari a € 97.572,00 sulla base di più specifiche indicazioni che saranno fornite dall'Amministrazione nella successiva fase di attuazione;
- l'A.C., al fine di completare gli interventi di riqualificazione del complesso sportivo dell'ex Cral Bormioli di Strada Naviglio Alto, attraverso successivi e specifici atti, intende promuovere l'affidamento della gestione di tale area, sgravandosi così anche degli oneri connessi alla sua manutenzione;

**Ritenuto quindi** come nulla osti:

- all'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate nei modi e sulla base delle motivazioni esposte nelle premesse nonché nell'allegato al presente atto sotto la **lettera B** come formalmente recepite negli elaborati di progetto;
- all'approvazione della variante urbanistica al POC, al RUE e alla ZAC, secondo i contenuti esplicitati nella delibera di adozione e sinteticamente richiamati nelle premesse al presente atto, costituita dagli elaborati allegati sotto la lettera B alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 61 del 30/07/2015) e non allegati al presente atto in quanto non oggetto di modifica, dando atto che tale variante conferma i contenuti dell'accordo sottoscritto in data 18/09/2015;
- all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in oggetto, costituito, per la parte non modificata, dagli elaborati allegati sotto la lettera E

all'atto di adozione (Del. C.C. n. 61 del 30/07/2015), che non si allegano al presente atto in quanto non oggetto di modifica, nonché dagli elaborati controdedotti allegati alla presente deliberazione sotto la **lettera C**, specificando che l'attuazione del comparto dovrà ottemperare alle prescrizioni emerse in fase istruttoria e controdeduttiva ed esplicitate nell'elaborato allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale sotto la **lettera F**;

- all'approvazione del documento di Valsat costituente parte integrante e sostanziale del PUA e delle relative varianti di POC e RUE, allegato sotto la lettera C alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 61 del 30/07/2015) che non si allega al presente atto in quanto non oggetto di modifica;
- all'approvazione dello schema di convenzione (**allegato E**) regolante gli oneri ed obblighi inerenti l'attuazione dell'intervento di che trattasi, con la quale vengono specificati ed integrati alcuni contenuti dell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 18/09/2015, a seguito degli approfondimenti connessi allo sviluppo definitivo del progetto urbanistico;
- all'attribuzione al presente atto, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della legge regionale 20/2000, di valore di permesso a costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A" da realizzare in coerenza con gli elaborati elencati in premessa ed allegati alla presente deliberazione sotto la **lettera D**, fermo restando il recepimento in fase attuativa delle condizioni emerse in fase istruttoria e controdeduttiva ed esplicitamente richiamate **nell'allegato F** al presente disposto deliberativo;
- alla dichiarazione di pubblica utilità, ai sensi artt. 31 (comma 2.bis) e art. 15 (comma 1.b) L.R. 37/2002, delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico insistenti su aree esterne al comparto non nella disponibilità del soggetto attuatore atte a garantire la piena funzionalità del progetto secondo quanto indicato nell'elaborato piano particellare di esproprio, allegato sotto la lettera D alla deliberazione di adozione del PUA (Del. C.C. n. 61 del 30/07/2015);

**Preso atto** che alla presente deliberazione vengono pertanto allegati in formato informatico, quali parti integranti e sostanziali:

- le osservazioni pervenute ed il Decreto Presidenziale della Provincia di Parma sotto la **lettera A**;
- la relazione di controdeduzione, inoltrata dai soggetti proponenti il progetto, sotto la **lettera B**;
- gli elaborati di PUA controdedotti come più sopra elencati, sotto la **lettera C**;
- gli elaborati di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A", come più sopra elencati, sotto la **lettera D**;
- lo schema di convenzione urbanistica, sotto la **lettera E**;

- l'elaborato contenente i pareri e le prescrizioni per l'attuazione del presente PUA e del relativo titolo edilizio sotto la **lettera F**;

**Viste:**

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica del 28 ottobre 1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 01 aprile 1968, n. 1404 e 02 aprile 1968, n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss.mm.ii.;
- la legge 25 marzo 1982, n. 94 ed in particolare l'art. 6;
- la legge 24.3.1989, n. 122 e ss.mm.ii. ed in particolare l'art. 2, secondo comma;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il T.U. del 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 25.11.2002 n. 31 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n.37 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- la legge regionale 06 luglio 2009, n. 6
- la legge 22 dicembre 2011, n. 214;
- la legge regionale 30 luglio 2013 n.15;
- lo Statuto del Comune di Parma;

**Dato atto che** la presente proposta di deliberazione ed i relativi allegati:

- sono stati esaminati dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare "Urbanistica ed Edilizia";
- sono stati pubblicati sul sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni come previsto dal Programma Triennale per la trasparenza e l'integrità, approvato con delibera G.C. n. 267 del 9.5.2013 e ss.mm. e ii.;

**Dato atto** che la presente deliberazione è stata istruita dalla Responsabile della S.O. Piani di Riqualificazione e Piani Attuativi arch. Costanza Barbieri, Responsabile del procedimento;

**Visto** il decreto del Sindaco di Parma prot. n. 241961 del 24.12.2014 che incarica l'ing. Dante Bertolini della responsabilità del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e, ad interim, del Servizio Urbanistica;

**Acquisiti** gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa e contabile dei Responsabili dei Servizi competenti, resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL n. 267/2000, nonché l'attestazione di copertura finanziaria, se richiesta, ai sensi dell'art. 153 del TUEL n. 267/2000 e del vigente Regolamento comunale di contabilità;

**Acquisito** il parere reso dal Segretario Generale in ordine alla conformità della presente proposta di deliberazione consigliare alle Leggi, allo Statuto, ai regolamenti ai sensi dell'art. 19 comma 7 dello Statuto comunale come in atti;

**Ravvisata** la necessità di stabilire che la presente deliberazione venga resa immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.08.2000 al fine di avviare con sollecitudine la procedura volta all'attuazione dell'intervento di riqualificazione in oggetto;

### **DELIBERA**

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare le controdeduzioni alle osservazioni presentate, nei modi e sulla base delle motivazioni esposte nella relazione di controdeduzione allegata al presente atto sotto la **lettera B**, come formalmente recepite negli elaborati di progetto;
3. di approvare la variante al POC, al RUE e alla ZAC, rispettivamente ai sensi degli artt. 22 e 33 della L.R. 20/2000 e ss.mm, nonché dell'art. 3 della L.R. 15/2001, secondo i contenuti esplicitati nella delibera di adozione e sinteticamente richiamati nelle premesse al presente atto, costituita dagli elaborati allegati sotto la lettera B alla delibera di adozione (atto di C.C. n.61 del 30/07/2015) e non allegati al presente atto in quanto non oggetto di modifica;
4. di approvare, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, il progetto di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in oggetto, costituito, per quanto non modificato dagli elaborati allegati sotto la lettera E all'atto di adozione (Del. C.C. n. 61 del 30/07/2015), nonché dagli elaborati controdedotti elencati in premessa ed allegati al presente atto sotto la lettera C, specificando che nell'attuazione del comparto si dovrà ottemperare alle prescrizioni emerse in fase istruttoria ed esplicitate nell'elaborato allegato al presente atto sotto la lettera F;
5. di approvazione il documento di Valsat costituente parte integrante e sostanziale del PUA e delle connesse varianti di POC e RUE, allegato sotto la lettera C alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 61 del 30/07/2015) che non si allega al presente atto in quanto non oggetto di modifica, specificando che il comparto dovrà essere attuato nel pieno rispetto delle misure di mitigazione definite negli stessi documenti di analisi ambientale;
6. di approvazione lo schema di convenzione allegato al presente atto sotto la lettera E, regolante gli oneri ed obblighi inerenti l'attuazione dell'intervento di

che trattasi, con la quale vengono specificati ed integrati alcuni contenuti dell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 18/09/2015, a seguito degli approfondimenti connessi allo sviluppo definitivo del progetto urbanistico;

7. di dare atto che:
  - a) la variante al POC, al RUE ed alla ZAC, coerente agli obiettivi e alle previsioni di PSC, risulta atto strettamente correlato all'attuazione del PUA relativo al sub ambito 22.S4.A e pertanto la variante medesima trova presupposto e motivazione solamente in quanto connessa al PUA di che trattasi;
  - b) con l'approvazione della variante al POC, al RUE e alla ZAC connessa all'approvazione del PUA relativo al Sub Ambito 22 S4.A, ai sensi dell'art. 18 comma 3° della L.R. 20/2000, vengono confermati i contenuti dell'accordo approvato con atto di G.C. n. 58 del 20.03.2015 e sottoscritto in data 18/09/2015 (rep. n. 17937 di raccolta delle scritture private del Comune di Parma), allegato sotto la lettera A alla delibera di adozione (atto di C.C. n. 61 del 30/07/2015), salvo le specificazioni derivanti dagli approfondimenti di progetto che l'accordo stesso esplicitamente demandava alla stesura del PUA e della relativa convenzione;
  - c) al fine di assicurare coerenza tra le previsioni dei diversi strumenti urbanistici vigenti e garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità del procedimento amministrativo (non duplicazione degli atti e delle procedure), ricorrono i presupposti per procedere al contestuale recepimento nella cartografia di PSC (e conseguentemente in quella di POC e di RUE), quale mero adempimento di atti amministrativi e disposizioni di autorità competenti sovraordinate, del Decreto di Vincolo n. 2803 del 18/07/2012 (emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali), che ha riconosciuto di interesse culturale alcuni degli edifici dell'Ex Vetreria Bormioli, ai sensi dell'art. 10 c.3 lettera a) e dell'art. 13 c.1 del D.Lgs. 42/2004;
8. di attribuire al presente atto, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della Legge regionale 20/2000, valore di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A" da realizzare in coerenza con gli elaborati elencati in premessa ed allegati alla presente deliberazione sotto la lettera D, precisando che la data di esecutività della presente deliberazione equivale a data di rilascio del titolo abilitativo, fermo restando il recepimento in fase attuativa delle condizioni emerse in fase istruttoria e controdeduttiva ed esplicitamente richiamate nell'**allegato F** al presente disposto deliberativo;
9. di dare atto che la presente delibera di approvazione del PUA comporta, ai sensi dell'art. 31 (comma 2.bis) della L.R. 20/2000 e ss.mm. e dell'art. 15 (comma 1.b) della L.R. 37/2002 e ss.mm., dichiarazione di pubblica utilità per le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico insistenti su aree esterne al

comparto non nella disponibilità del soggetto attuatore, atte a garantire la piena funzionalità del progetto;

10. di stabilire che il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, potrà essere realizzato per stralci funzionali e dovrà essere attuato entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso;
11. di stabilire altresì che gli interventi edilizi connessi all'attuazione del PUA dovranno soggiacere alle prescrizioni e condizioni esplicitate dagli Enti e dai Servizi nella fase procedurale istruttoria e controdeduttiva, così come esplicitato nell'elaborato allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto sotto la **lettera F**;
12. di stabilire infine che l'Amministrazione Comunale, successivamente all'avvenuta acquisizione delle aree destinate a cabine elettriche, attraverso specifici atti definirà la modalità di fruizione delle stesse nonché delle relative reti da parte dell'ente gestore della rete, sulla base delle motivazioni espresse in premessa che si intendono qui richiamate;
13. di acconsentire che il 50% della capacità edificatoria destinata ad edilizia sovvenzionata, convenzionata, convenzionata agevolata, a fronte della richiesta avanzata dai soggetti attuatori ex art. 12 comma 2 delle NTA del POC, in luogo della cessione al Comune, sia lasciata loro in proprietà, purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;
14. di dare mandato:
  - a) al Servizio Patrimonio di procedere all'adozione dei successivi atti gestionali finalizzati all'acquisizione delle aree esterne al comparto non nella disponibilità del soggetto attuatore, atte a garantire la piena funzionalità del progetto;
  - b) al Servizio Urbanistica di provvedere, a seguito dell'approvazione della presente variante al POC, al RUE e alla ZAC, all'adeguamento-aggiornamento degli elaborati interessati dalla variante medesima;
15. di dare atto che il PUA in oggetto, così come controdedotto:
  - in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 15/2013 ed in particolare all'art. 51 "Modifiche all'art.19 (Carta unica del territorio) della L.R. 20/2000, commi 3ter e 3quater, un elaborato (allegato alla presente deliberazione sotto la lettera C8 denominato "T – Carta unica dei vincoli") che riporta i vincoli che gravano sul comparto e che pongono specifiche condizioni per la successiva fase attuativa degli interventi edilizi;
  - ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 13 della L.R. 30.07.2013 n. 15 (ex art. 9 L.R. 31/2002), contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive tali da consentire il

ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione delle opere edilizie del lotto 1;

16. di dare atto che alla presente deliberazione vengono allegati in formato informatico, quali parti integranti e sostanziali:
  - A. le osservazioni pervenute e il Decreto Presidenziale della Provincia di Parma sotto la **lettera A**;
  - B. la relazione di controdeduzione, inoltrata dai soggetti proponenti il progetto, sotto la **lettera B**;
  - C. gli elaborati di PUA controdedotti come più sopra elencati, sotto la **lettera C**;
  - D. gli elaborati di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale "A", come più sopra elencati, sotto la **lettera D**;
  - E. lo schema di convenzione urbanistica, sotto la **lettera E**;
  - F. l'elaborato contenente i pareri e le prescrizioni per l'attuazione del presente PUA e del relativo titolo edilizio sotto la **lettera F**;
17. di dare atto che la presente deliberazione è stata istruita dalla Responsabile della S.O. Piani di Riqualificazione e Piani Attuativi arch. Costanza Barbieri, Responsabile del procedimento la quale provvederà all'istruttoria o, eventualmente, all'adozione degli atti di gestione successivi;
18. di autorizzare il Dirigente competente, che interverrà nella stipula della convenzione urbanistica, in forza dell'art. 87 dello Statuto, a precisare in quella sede, in base a documentazioni probanti, dati tecnici e catastali che dovessero non corrispondere a quanto indicato;
19. di dare atto che i Dirigenti che hanno sottoscritto i pareri di regolarità tecnico-amministrativa e contabile hanno attestato che:
  - a. il presente provvedimento comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'Ente in quanto:
    - verranno acquisite a titolo gratuito le aree per dotazioni pubbliche di standard ed urbanizzazione primaria il cui valore patrimoniale è pari a € 697.740 in applicazione del prezzo a mq indicato dal Settore Patrimonio nella nota n. 86320 del 22/05/2013; l'acquisizione di dette aree determinerà, a seguito dell'avvenuta presa in carico da parte dell'A.C. o sua partecipata, costi di gestione e manutenzione annui ad oggi stimabili in €. 197.300 sulla base dei valori unitari indicati da Parma Infrastrutture con nota ns. prot. gen. n.109181 del 24/06/2013;
    - verrà inoltre acquisita a titolo gratuito, in coerenza a quanto definito nell'accordo ex art. 18 sottoscritto in data 18/09/2015 relativamente all'extra onere "una tantum" connesso all'intervento di che trattasi, l'area

dell'ex Cral Bormioli di Strada Naviglio Alto (comprese le pertinenze sopra edificate) destinata dagli strumenti urbanistici vigenti ad attrezzature sportive e ricreative; tale area ha un valore stimato, ai soli fini patrimoniali, pari a € 1.222.125 in applicazione del prezzo a mq. indicato dal Settore Patrimonio nella nota n. 86320 del 22/05/2013. Anche l'acquisizione di tale, area potrebbe determinare, costi di gestione e manutenzione annui a carico dell'A.C. o sua partecipata, ad oggi stimabili in € 54.670 relativi alla manutenzione dell'area verde in caso di gestione diretta da parte del Comune. Come evidenziato in premessa, il soggetto attuatore è impegnato a realizzare, all'interno dell'ex Cral, interventi di riqualificazione dell'area (parcheggi, strade e sistemazione aree verdi) ed interventi sui manufatti esistenti rispettivamente per un importo pari a € 783.518,16 e pari a € 97.572,00 sulla base di più specifiche indicazioni che saranno fornite dall'Amministrazione nella successiva fase di attuazione; l'A.C., al fine di completare gli interventi di riqualificazione del complesso sportivo dell'ex Cral Bormioli di Strada Naviglio Alto, attraverso successivi e specifici atti, intende promuovere l'affidamento della gestione di tale area, sgravandosi così anche degli oneri connessi alla sua manutenzione;

- b. il presente provvedimento comporta altresì riflessi sulla situazione economico finanziaria dell'ente derivanti dall'impegno alla futura acquisizione delle aree per la realizzazione di edifici di ERP: la copertura economica per l'acquisizione di dette aree, maggiorata dell'incidenza percentuale relativa al costo delle opere di urbanizzazione (i cui importi sono stati meglio specificati nelle premesse del presente atto), dovrà essere garantita, attraverso l'adozione, da parte dei settori competenti, dei necessari e successivi atti, nel momento in cui l'A.C. stessa, nei modi previsti nella convenzione urbanistica e compatibilmente con la disponibilità di bilancio, deciderà di avvalersi della facoltà di acquisizione delle aree per ERP/ERS;

– di dare atto altresì:

- ✓ che il Dirigente del Servizio Urbanistica, **Ing. Dante Bertolini**, provvederà ad adottare gli atti di gestione attuativi conseguenti alla presente deliberazione, ivi compreso l'eventuale adozione del provvedimento finale;
- ✓ che la proposta della presente deliberazione (con i relativi allegati):
  - è stata esaminata dalla 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare "Urbanistica ed Edilizia";
  - è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente per 15 giorni come previsto dal Programma Triennale per la trasparenza e l'integrità, approvato con delibera di G.C. n. 267 del 9.5.2013 e ss.mm.e ii.;

20. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. n. 267 del 18.8.2000 al fine di avviare con sollecitudine la procedura volta all'attuazione dell'intervento di riqualificazione in oggetto.



Allegato alla proposta di deliberazione del Consiglio comunale

P.D. n. 2015-PD-4127 del 21/12/2015

**PARERI EX ART. 49, 1° comma, T.U. n. 267 del 18/8/2000**

Sulla proposta n. 2015-PD-4127 del 21/12/2015 di deliberazione del Consiglio Comunale che reca ad oggetto:

Variante al POC, al RUE e alla ZAC connessa all'attuazione del PUA di iniziativa privata relativo al **Sub Ambito 22 S4.A - Ex Bormioli Rocco**. Controdeduzione alle osservazioni, approvazione variante POC, RUE ZAC, approvazione Valsat, PUA e relativo schema di convenzione - ex artt. 22, 33 e 35 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. - e contestuale attribuzione del valore di permesso di costruire al progetto di opere di urbanizzazione relativo allo stralcio attuativo "A", con dichiarazione di pubblica utilità delle opere di interesse pubblico - ex art. 31 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e art. 15 L.R. n. 37/2002 e ss.mm.- I.E.

Si esprime parere favorevole per la regolarità tecnico-amministrativa della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, 1° comma, T.U. n. 267 del 18/8/2000.

F.to digitalmente dal Dirigente di Settore-Servizio o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

Allegato alla proposta di deliberazione del Consiglio Comunale

P.D. n. 2015-PD-4127 del 21/12/2015

**PARERI EX ART. 49, 1° comma T.U. n. 267 del 18/8/2000**

Sulla proposta n. 2015-PD-4127 del 21/12/2015 del Settore SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO TERRITORIO - SERVIZIO URBANISTICA di deliberazione del Consiglio Comunale che reca ad oggetto:

Var. POC-RUE-ZAC connessa all'attuaz.del PUA di iniz.priv.relativo a Sub Ambito 22S4.A-Ex Bormioli Rocco.Controdeduz.osservaz., approvaz.Var.POC- RUE-ZAC, approvaz.Valsat,PUA e relativo schema convenzione - ex artt. 22,33 e 35 L.R. n.20/2000 e ss.mm.-e contest.attribuz. del valore di permesso di costruire al prog.di op.di urbanizz.relativo a stralcio attuativo A,con dichiar.di pubb.utilità delle op.di interesse pubb.-ex art. 31 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e art. 15 L.R. n. 37/2002 e ss.mm.- I.E.

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Finanziario esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

F.to digitalmente dal Responsabile del Servizio Finanziario  
o suo delegato  
(estremi del firmatario in calce alla pagina)

PG8665  
2016.II/3.12

PD 4127 DEL 24/12/2015

EMENDAMENTO ALL'ALLEGATO "E" SERENA  
DI CONVENZIONE.

SI CHIEDE D'INSERIRE ALL'ART. 4 QUARTO

PUNTO 3) DOPO ~~IL~~ IL CAPOVANDO FINALE E DOPO

"MUSEO DEL VETRO", INSIEME LA FRASE:

IL GRUPPO "MEDAGLIE D'ONORE BORMIONI ROCCO"

COLLABORERÀ CON GLI ENR ISTITUZIONALI

E CON L'ATTUAZIONE ALLA DEFINIZIONE

DELLE LINEE PROGETTUALI E DEI

CONTENUTI PROGRAMMATICI DELL'

ALLERTAMENTO MUSEALE.

Perme 19/01/2016

CONSIGLIERE

MEDOLI ANDREA  
Andrea Medoli

Si esprime parere favorevole  
all'emendamento

19/01/2016

Andrea Medoli

PG 8646

2016. II / 3.12

Al Presidente del Consiglio Comunale  
Dott. Marco Vagnozzi

SEDE

**OGGETTO: Emendamento alla proposta di deliberazione n. 4127 del 21/12/2015** avente ad oggetto "Var. POC-RUE-ZAC connessa all'attuaz.del PUA di iniz.priv.relativo a Sub Ambito 22S4.A-Ex Bormioli Rocco. Controdeduz. osservaz., approvaz. Var.POC- RUE- ZAC, approvaz. Valsat, PUA e relativo schema convenzione - ex artt. 22,33 e 35 L.R. n.20/2000 e ss.mm.-e contest. attribuz. del valore di permesso di costruire al prog. di op. di urbanizz. relativo a stralcio attuativo A, con dichiar. di pubb. utilità delle op. di interesse pubb.-ex art. 31 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e art. 15 L.R. n. 37/2002 e ss.mm.- I.E".

Il sottoscritto MEDIOLI ANDREA, in qualità di Consigliere Comunale

VISTA

la proposta di deliberazione di cui all'oggetto

SENTITA

l'indicazione fornita dagli uffici competenti e dall'Assessore all'Urbanistica e

PRESENTA

il seguente emendamento.

Andrea Mediol

Si esprime per  
favore all'emendamento  
19/01/2016 Diego Ballo

**Emendamento alla proposta di deliberazione n. 4127 del 21/12/2015** avente ad oggetto “*Var. POC-RUE-ZAC connessa all’attuaz. del PUA di iniz.priv.relativo a Sub Ambito 22S4.A-Ex Bormioli Rocco. Controdeduz. osservaz., approvaz. Var.POC- RUE- ZAC, approvaz. Valsat, PUA e relativo schema convenzione - ex artt. 22,33 e 35 L.R. n.20/2000 e ss.mm.-e contest. attribuz. del valore di permesso di costruire al prog. di op. di urbanizz. relativo a stralcio attuativo A, con dichiar. di pubb. utilità delle op. di interesse pubb.-ex art. 31 L.R. n. 20/2000 e ss.mm. e art. 15 L.R. n. 37/2002 e ss.mm.- I.E*”.

Si propone la modifica del fascicolo “**Pareri e Prescrizioni**”, **allegato** informaticamente sotto la **lettera F** alla proposta deliberativa di cui sopra, in merito all’allegato F2 inerente il parere espresso dal Settore Lavori Pubblici e Patrimonio.

Per un mero errore materiale di riproduzione è stato infatti inserito nel fascicolo F, sotto la lettera F2, il parere del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio espresso in data 02.12.2015 – Prot.Gen. 219152 in luogo del parere conclusivo espresso in data 18.12.2015 – Prot. Gen. 229572 i cui contenuti sono stati invece correttamente richiamati sia nella relazione contenuta nello stesso fascicolo F che nel testo deliberativo.

COMUNE DI PARMA

**ALLEGATO E**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DI INIZIATIVA PRIVATA**

Scheda tecnico-normativa: SUB-AMBITO 22 S4.A  
(Ex Bormioli Rocco)

Soggetto attuatore :

B.R.F. PROPERTY SPA  
Viale Mentana, 27 - Parma

Progettisti:

Progettista piano urbanistico:  
Arch. VITTORIO GUASTI  
Largo A. Cacciari, 1B - Parma

Opere di urbanizzazione:  
Arch. VITTORIO GUASTI  
Largo A. Cacciari, 1B - Parma

con la collaborazione di:

Ing. GIACOMO GIAMBRONE  
Strada F. Cavallotti, 11 - Parma

Ing. GIAMPAOLO VECCHI  
Via G. Mazzini, 22 - Langhirano (PR)

Supervisione e consulenza architettonica :  
Prof. Arch. GUIDO CANALI  
Via Petrarca, 9 - Parma

Geologia e geotecnica:  
Dott. Alberto Trivioli  
Via Farini, 15 - Parma

Studi ambientali (VAS-VALSAT/rumore/aria):  
GEODE s.c.r.l.  
Via Martinella 50/c - Parma

Verifica interesse archeologico:  
AR/S ARCHEOSISTEMI soc coop  
Via Nove Martiri, 11/a - Reggio Emilia

Studio traffico:  
CI.TRA s.r.l. con MOBILITER s.r.l.  
Viale Lombardia, 5 - Milano

Studio campi elettromagnetici:  
ARIA s.r.l.  
Via Vitruvio, 8 - Parma

Elaborato:

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

scala:

---

Tav. Num.

DOC. **E** rev. 09

Rev.	Data:	Descrizione:	Eseguito	Controllato	Integrato
00	sett. 2011	Emissione	Guasti	Guasti	Guasti
02	30.06.2014	Revisione totale	LM	Guasti	Guasti
03	25.02.2015	Rettifiche minori a seguito aggiornamento PUA / CdS 16.10.2014	ASC	Guasti	Guasti
04	22.04.2015	Aggiornamento a seguito CdS 22.04.2015	ASC	Guasti	Guasti
05	16.06.2015	Revisione generale	LM	Guasti	Guasti
06/07	16.06.2015	Revisione generale/Integrazione dati	LM	Guasti	Guasti
08	10.11.2015	CONTRODEDUZIONE PUA	LM	Guasti	Guasti
09	16.12.2015	Aggiornamento finale	LM	Guasti	Guasti



Comune di Parma  
**Settore Pianificazione Territoriale**

**COMUNE DI PARMA**

**SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
Sub Ambito di trasformazione 22 S4.A  
di tipo misto (residenziale/direzionale/commerciale)**

**- SCHEMA DI CONVENZIONE -**

**regolante i rapporti tra Comune e soggetto attuatore per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata, di seguito denominato PUA, ex artt. 31 e 35 della legge regionale 27 marzo 2000 n. 20 e ss.mm.**

Il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno \_\_\_\_\_ in Parma

tra

- \_\_\_\_\_, nella persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_, con sede in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, cod. fisc./partita iva .....

di seguito definito come concessionario/soggetto attuatore;

e

il Sig. \_\_\_\_\_ il quale interviene nella sua qualità di Direttore del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio e ad interim del Servizio Urbanistica del Comune di Parma, in conformità all'art. 107 e 109 del d. lgs n. 267/18.8.2000 e all'art. 87 dello Statuto del Comune di Parma;

di seguito definito come Comune/Amministrazione Comunale

**Richiamato**

l'Accordo tra Comune di Parma e soggetto attuatore ai sensi dell'art. 18 L.R. 24 marzo 2000 n. 20, sottoscritto in data 16/07/2009 (Rep.n. 14139) i cui contenuti sono stati successivamente modificati e sostituiti da quanto rideterminato con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 e art. 18 L.R. Emilia Romagna n. 20/2000 approvato con atto G.C. n. 58 del 20/03/2015 e sottoscritto in data 18/09/2015 di cui al n. 17937 delle scritture private del Comune di Parma;

### Specificato

Che la presente convenzione costituisce specificazione ed integrazione di alcuni contenuti dell'Accordo sottoscritto il 18/09/2015, in particolare modo di quanto correlato agli approfondimenti connessi allo sviluppo del progetto urbanistico, la cui efficacia risultava – ai sensi dell'art. 8 dell'Accordo medesimo - esplicitamente subordinata alla condizione sospensiva della conferma dei suoi contenuti nel piano approvato.

### Premesso

- che l'area oggetto della presente convenzione è censita al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino come segue:
  1. area interna (Sub Ambito): foglio 39 mappali 51(parte)-54-1460(parte)-1461-1462-1463(parte)-1466(parte) e foglio 40 mappali 679-1196-1197, estesa per complessivi mq. 139'659 di superficie rilevata e verificata (come da Tav. SF.01 di rilievo del perimetro del comparto);
  2. area esterna al comparto (parcheggio di Via San Leonardo inclusa striscia occupata da sede stradale sul lato est di via San Leonardo): foglio 39 mappali 51(parte)-1460(parte)-1463(parte)-1466(parte)-1475(parte), estesa per complessivi mq. 2'864 di superficie rilevata e verificata (come da Tav. SF.01 di rilievo del perimetro del comparto);
  3. area esterna (ex CRAL): foglio 41 mappali 576(parte)-623-763, estesa per complessivi mq. 88.124 di superficie rilevata e verificata (come da Doc. W "Dotazioni territoriali fuori comparto");
- che all'interno del comparto sono presenti anche aree (viabilità di via Genova) appartenenti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero aree private, ma soggette a pubblico transito sulle quali grava la responsabilità di manutenzione a carico dell'ente pubblico e precisamente censite al C.T. del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 40 mappali 133(parte)-135(parte)-149(parte)-1136(parte)-256(parte) per una superficie complessiva di circa mq 362, per le quali è stato acquisito un nulla osta sul progetto tecnico;
- che l'area oggetto d'intervento, risulta destinata dal POC vigente, come Area di Trasformazione denominata Sub Ambito "22 S4.A Ex Bormioli", da attuarsi previa approvazione di piano urbanistico attuativo secondo le disposizioni degli artt. 9, 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC vigente, delle NTA del RUE vigente, nonché delle specifiche obbligazioni assunte con l'avvenuta sottoscrizione dell'Accordo ex art. 18 più sopra richiamato;
- che detta area può avere compiuta attuazione ai sensi del POC '08, approvato con Del. C.C. n. 57 del 28/05/2009, che ai sensi dell'art. 4 delle NTA assume il valore e gli effetti del Programma Pluriennale di Attuazione di cui all'art. 13 della legge n. 10/1997;
- che i soggetti attuatori hanno richiesto, così come disciplinato dall'art. art. 12.2 delle NTA del POC vigente, di avvalersi della facoltà per la quale il 50% della Sf della quota di E.R.P. e della relativa capacità edificatoria in luogo della cessione al Comune, venga lasciata in proprietà ai soggetti attuatori

purché il suo utilizzo sia finalizzato alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune;

- che i concessionari hanno predisposto e presentato al Comune di Parma, in data 03/10/2011 (prot. gen. 177559), il progetto di piano attuativo contenente anche gli schemi progettuali di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- che successivamente, in data 18/09/2014 (prot. gen. n. 171292), i soggetti attuatori hanno presentato la documentazione richiesta dalla normativa vigente relativamente alla progettazione definitiva dello stralcio funzionale "A" delle opere di urbanizzazione, affinché all'atto deliberativo possa venire attribuito, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della l.r. 20/2000, valore di Permesso di Costruire;
- che sia il progetto di PUA che la progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione inerenti lo stralcio funzionale "A", sono stati più volte integrati e modificati al fine di ottemperare alle prescrizioni poste dai vari Enti e Servizi;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000 e ss.mm.ii, l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e concessionario-soggetto attuatore.

#### Visti:

- la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28.10.1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1.4.1968 n. 1404 e 2.4.1968 n. 1444;
- la legge 28.1.1977 n. 10;
- la legge 25.3.1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 24.3.1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
- la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 24.03.2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni
- la legge regionale 19.12.2002 n.37 e successive modifiche e integrazioni
- Decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.
- il Decreto legislativo 03 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii. e la legge regionale 13 giugno 2008, n. 9;
- il Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 06.07.2009 n. 6 e ss.mm.ii.;
- la Legge 22 dicembre 2011 n. 214;
- la legge regionale 30 luglio 2013 n.15;
- lo Statuto del Comune di Parma;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 140/77 del 30.5.2000, esecutiva ai sensi di legge, avente ad oggetto: "Aggiornamento delle tabelle parametriche di definizione degli oneri di urbanizzazione di cui agli artt. 5 e 10 della L. 10/77 - adempimenti relativi alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04.03.1998", con la quale sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei concessionari di edilizia abitativa, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, assunta sulla base dei provvedimenti regionali emanati in attuazione dei disposti della legge regionale 28.01.1977 n. 10;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1597 del 6.12.2001 avente ad oggetto "Adeguamento alla nuova moneta unica europea per i valori delle tabelle parametriche degli oneri di urbanizzazione";
- la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 354 del 19/04/2012 avente ad oggetto l'"Adeguamento degli Schemi di Convenzione regolanti l'attuazione dei PUA in ottemperanza alle



cod. elab.		titolo
		Valore perequativo ex CRAL e costo opere fuori comparto
Y	controdedotto	Interramento elettrodotti TERNA/RFI - Quadro economico
<b>STATO DI FATTO</b>		
SF.01		STATO DI FATTO - Rilievo del perimetro di comparto
SF.02		STATO DI FATTO - Rilievo piano-altimetrico del comparto
SF.03		STATO DI FATTO - Documentazione fotografica
SF.04	controdedotto	STATO DI FATTO - EX CRAL BORMIOLI - Rilievo topografico
<b>PROGETTO URBANISTICO</b>		
PP.01		PLANIMETRIA DI PROGETTO - Inquadramento territoriale
PP.02		PLANIMETRIA DI PROGETTO - Planimetria descrittiva
PP.04		VISTE TRIDIMENSIONALI
PP.06	controdedotto	PLANIMETRIA DI PROGETTO - Destinazioni d'uso private e pubbliche - Assetto funzionale
PP.07	controdedotto	PLANIMETRIA DI PROGETTO - Aree di intervento private - Parametri urbanistici ed edilizi
PP.08	controdedotto	PLANIMETRIA DI PROGETTO - Sistemazione spazi aperti, viabilità e verde pubblico
PP.09	controdedotto	PLANIMETRIA DI PROGETTO - Standard pertinenziali/Parcheeggi privati
PP.10	controdedotto	PLANIMETRIA DI PROGETTO - Aree di cessione
PP.11		PROFILI ALTIMETRICI
PP.12		PLANIMETRIA DI PROGETTO - Punti raccolta differenziata RSU
PP.13		PLANIMETRIA DI PROGETTO - Identificazione interventi di bonifica / messa in sicurezza permanente
<b>SCHEMI TIPOLOGICI</b>		
TP.01	controdedotto	SCHEMA TIPOLOGICO - Lotto 1
TP.02	controdedotto	SCHEMI TIPOLOGICI - Lotto 2.a/2.b
TP.03		SCHEMI TIPOLOGICI - Lotti 3/4
TP.04		SCHEMI TIPOLOGICI - Lotto 5
TP.05		SCHEMI TIPOLOGICI - Lotto 6
TP.06	controdedotto	SCHEMI TIPOLOGICI - Lotti 7/8
TP.07	controdedotto	SCHEMI TIPOLOGICI - Lotti E1, E2, E3 (fabbricati esistenti)
<b>QUALITA' URBANA</b>		
QU. 01		CONCETTI REGOLATIVI PER LA QUALITÀ URBANA
<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>		
OU.01.0	controdedotto	OPERE DI URBANIZZAZIONE: INQUADRAMENTO GENERALE STRALCI ATTUATIVI

cod. elab.	titolo
OU.01.1	OPERE DI URBANIZZAZIONE - SPAZI APERTI: VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO: Sezioni tipo A-A ; B-B ; C-C ; D-D; E-E ; F-F ; G-G; H-H ; I-I
OU.02	controdedotto OPERE DI URBANIZZAZIONE FUORI COMPARTO
OU.03.1	controdedotto RETI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE - Relazione tecnico illustrativa
OU.03.2	controdedotto RETI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE - PLANIMETRIA DI PROGETTO - SEZIONE TIPO
OU.03.3	controdedotto RETE FOGNATURE ACQUE BIANCHE - Profili altimetrico-longitudinali e particolari tipologici
OU.03.4	controdedotto RETE FOGNATURE ACQUE NERE - Profili altimetrico-longitudinali e particolari tipologici
OU.03.6	controdedotto RETE FOGNATURE ACQUE BIANCHE - Stato di fatto scolmatore esistente
OU.04.1	controdedotto RETE ENERGIA ELETTRICA - PLANIMETRIA DI PROGETTO - Particolari tipologici
OU.04.3	SCHEMA PREDISPOSIZIONE SMART GRID
OU.05.1	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Relazione tecnica ed illuminotecnica
OU.05.2	controdedotto RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - PLANIMETRIA DI PROGETTO - Particolari tipologici
OU.06.1	controdedotto RETE TELEFONICA / F.O. - PLANIMETRIA DI PROGETTO
OU.07.1	controdedotto RETE GAS - PLANIMETRIA DI PROGETTO
OU.08.1	controdedotto RETE ACQUA - PLANIMETRIA DI PROGETTO
OU.10.1	RETE IRRIGAZIONE PUBBLICA - PLANIMETRIA DI PROGETTO

- il progetto definitivo dello stralcio funzionale "A" delle opere di urbanizzazione, costituito dagli elaborati prescritti dal vigente regolamento edilizio ed a seguito elencati, nella loro versione definitiva aggiornata al \_\_\_\_\_, che potranno essere variati solo a seguito di varianti autorizzate dal Settore preposto al rilascio degli specifici titoli abilitativi senza necessità di modifica al PUA ed alla presente convenzione:

#### **ELABORATI GENERALI E RELAZIONI TECNICHE**

PD.UA. 001	controdedotto	Elenco elaborati
PD.UA. 002	controdedotto	Relazione tecnico-illustrativa
PD.UA. 003		Documentazione fotografica
PD.UA. 004	controdedotto	Relazione idraulica
PD.UA. 005		Relazione illuminotecnica
PD.UA. 006	controdedotto	Documentazione catastale
PD.UA. 007	controdedotto	Inquadramento territoriale e urbanistico

PD.UA. 008	controdedotto	Individuazione stralci attuativi
PD.UA. 009	controdedotto	Computo metrico estimativo
PD.UA. 010	controdedotto	MUR A.1/D.1

#### **VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO**

PD.UA. 101	controdedotto	VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Planimetria generale spazi aperti
PD.UA. 102	controdedotto	VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Planimetria di dettaglio
PD.UA. 103	controdedotto	VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Pacchetti stradali - Sezioni A-A, B-B
PD.UA. 104	controdedotto	VIABILITA' - PARCHEGGI - VERDE PUBBLICO - Pacchetti stradali - Sezioni C-C, D-D
PD.UA. 105	controdedotto	SEGNALETICA STRADALE STRALCIO A
PD.UA. 106	controdedotto	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### **RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE**

PD.UA. 201	controdedotto	RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - Planimetria generale
PD.UA. 202	controdedotto	RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - Planimetria di dettaglio
PD.UA. 203	controdedotto	RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - Sezioni tipo
PD.UA. 204	controdedotto	RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE - Profili longitudinali e particolari tipo
PD.UA. 205	controdedotto	RETE FOGNATURA ACQUE NERE - Profili longitudinali e particolari tipo
PD.UA. 206	controdedotto	RETE FOGNATURA ACQUE BIANCHE - Regime transitorio scolmatore esistente - Progetto

#### **RETE ENERGIA ELETTRICA**

PD.UA. 301	controdedotto	RETE ENERGIA ELETTRICA - Planimetria generale
PD.UA. 302	controdedotto	RETE ENERGIA ELETTRICA - Planimetria di dettaglio
PD.UA. 303	controdedotto	RETE ENERGIA ELETTRICA - Particolari tipo

#### **RETE TELEFONICA/F.O.**

PD.UA. 401	controdedotto	RETE TELEFONICA/F.O. - Planimetria generale
PD.UA. 402	controdedotto	RETE TELEFONICA/F.O. - Planimetria di dettaglio

#### **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

PD.UA. 501	controdedotto	ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Planimetria generale
PD.UA. 502	controdedotto	ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Planimetria di dettaglio
PD.UA. 503	controdedotto	ILLUMINAZIONE PUBBLICA - Particolari tipo

#### **RETE GAS**

PD.UA. 601	controdedotto	RETE GAS - Planimetria generale
PD.UA. 602	controdedotto	RETE GAS - Planimetria di dettaglio

#### **RETE ACQUEDOTTO**

PD.UA. 701	controdedotto	RETE ACQUEDOTTO - Planimetria generale
PD.UA. 702	controdedotto	RETE ACQUEDOTTO - Planimetria di dettaglio

- la delibera di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, vistata ai sensi di legge, con la quale sono stati approvati sia il progetto di piano urbanistico attuativo che il presente schema di convenzione.

### **Tutto ciò premesso**

i concessionari si obbligano espressamente, per sé medesimi e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dagli stessi accettati senza alcuna riserva.

### **Art. 1 - Oggetto dell'intervento**

Costituisce oggetto della presente convenzione l'insieme degli interventi connessi all'attuazione del "Sub Ambito 22 S4.A – Ex Bormioli", la cui estensione, per le sole aree interne al comparto, risulta pari a complessivi mq 139'659. Il P.O.C. vigente prevede che gli interventi in oggetto siano attuabili previa approvazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata secondo quanto disciplinato dagli art. 9, 11, 12 delle N.T.A. del POC '08, dalle prescrizioni contenute nella specifica Scheda Tecnico Descrittiva di POC, nonché dalle disposizioni edilizie del RUE vigente.

La zonizzazione proposta dal progetto di piano urbanistico risulta così articolata:

- a) mq 17'674483 per urbanizzazioni generali e viabilità, di cui:
  - a1) mq 16'907 interni al comparto;
  - a2) mq 362 interni al comparto, costituite da aree pubbliche o aree private soggette a pubblico passaggio (viabilità via Genova);
  - a3) mq 405 esterni al comparto (144 mq: interne al parcheggio di via S. Leonardo; 56 mq: cabina elettrica interna al parcheggio di via S. Leonardo; 205 mq: marciapiede di via S. Leonardo);
- b) mq 11'724 per parcheggi pubblici (standard); di cui:
  - b1) mq 2'616 interni al comparto;
  - b2) mq 2'459 esterni al comparto (parcheggio di via San Leonardo);
  - b3) mq 6'679 6'649 esterni al comparto (parte dell'area dell'ex Cral di Via Naviglio Alto);
- c) mq 17'118 per urbanizzazioni secondarie (standard) interne al comparto;
- d) mq 73'662 di Sf per edilizia privata;
- e) mq 17'884 di aree cortilizie private, inedificabili, qualificate come spazi verdi condominiali;
- f) mq 5'555 di Sf da cedere al Comune per la realizzazione, di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata-agevolata;
- g) mq 5'555 di Sf per interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune, pari al 50% della Sf complessiva destinata ad ERS, corrispondente al 30% della Slu totale consentita;
- h) mq 81'475 per aree a compensazione dell'onere "una tantum" pattuito all'art. 9.2 dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 richiamato in premessa.

L'attuazione degli interventi sulla superficie fondiaria di cui alle precedenti lettere d), f) e g) tiene conto dell'esigenza del reperimento, nell'ambito dei singoli lotti, delle superfici idonee all'individuazione e realizzazione degli spazi di sosta e parcheggio di cui all'art. 2, secondo comma della Legge 24/03/1989 n° 122, nonché di quanto prescritto, per le singole funzioni, dal Capo 3 Usi del suolo e standard del RUE vigente, dalle norme tecniche attuative del presente progetto di PUA, nonché da normative specifiche di settore per gli usi commerciali.

Il progetto del piano urbanistico attuativo prevede la realizzazione massima di mq 49'083 di Slu con destinazione d'uso residenziale/direzionale/commerciale comprensiva dell'incremento pari al 20% della Slu prevista dalle NR02 del PSC, di cui all'art. 3.1 dell'accordo ex 18 LR 20/2000 citato in premessa. Tale incremento, è condizionato alla realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive rispetto ai minimi dovuti (ex art. 146.6 delle NTA del PSC) volte al risanamento ambientale da inquinamento elettromagnetico del quartiere San Leonardo secondo quanto previsto nella scheda Tecnico-Normativa, in coerenza a quanto stabilito dall'art. 4.3 dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/00 prima richiamato, nonché secondo quanto ulteriormente specificato al successivo art. 4.ter.

Tale Slu potrà essere così suddivisa:

- a) mq 40'903 di Slu con destinazione d'uso residenziale (Uf);
- b) mq 2'199 di Slu con destinazione d'uso direzionale (Ud);
- c) mq 4'681 di Slu con destinazione d'uso commerciale (Uea);
- d) mq 1'300 di Slu con destinazione d'uso per attività commerciali, artigianali e di intermediazione connesse alla residenza (Ug), attività recettive (Uh), Attività di Pubblica Amministrazione (Uda, Uid).

La consistenza delle funzioni ammesse di cui al precedente punto d) non potrà eccedere il 35% della Slu complessiva.

Si specifica che in sede di attuazione potrà essere prevista una diversa articolazione delle destinazioni d'uso insediabili nei vari lotti come previste dal progetto urbanistico, nel rispetto dei limiti prima specificati ferma restando la necessità di corrispondere all'A.C. l'eventuale indennizzo per mancata cessione e realizzazione delle relative dotazioni pubbliche di standard in coerenza a quanto specificato all'articolo all'art. 9 punto 10 delle NTA del POC.

Il progetto di PUA prevede altresì il recupero della Slu esistente, indicativamente pari a ulteriori mq 4.499, afferente gli edifici con vincolo di tutela ex D.Lgs 42/2004 (edifici nei lotti E2 e E3), la cui capacità edificatoria, ai sensi dell'art. 12 comma 16 delle NTA del POC, non concorre alla quantificazione della Slu individuata nella scheda tecnico normativa.

Tale Slu non costituisce dato prescrittivo di progetto; la reale quantificazione andrà documentata al momento della presentazione del titolo edilizio relativo a ciascun edificio, ai sensi di quanto disciplinato all'art. 3.1.14 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali ammontano a 1'363 computati in base al parametro di n. 1 abitante ogni 30 mq. di SLU; gli addetti insediabili nell'ambito delle destinazioni d'uso diverse da quella residenziale sono stimati in 180.

La Slu soprariportata afferisce:

- per mq 38'857 alle potenzialità attuative dei concessionari privati;
- per mq 5'113 alla quota parte di E.R.S. di cui all'art. 12.2 delle NTA del POC '08 vigente, che saranno nella disponibilità del Comune di Parma;
- per mq 5'113 alle potenzialità attuative dei concessionari privati destinati ad edilizia convenzionata con il Comune ai sensi del successivo art. 11.

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto indicato nella presente convenzione, agli elaborati di progetto ed alle norme urbanistico edilizie.

## **Art. 2 – Riconoscimento delle caratteristiche tecniche del PUA**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale 30/07/2013 n. 15 art. 13, si dà atto che il PUA oggetto della presente convenzione **contiene, limitatamente al Lotto 1**, precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione delle opere edilizie.

Per gli interventi di recupero sugli edifici esistenti (vincolati ex D.lgs. 42/2004 e non) è consentito il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai sensi della L.R. 15/2013. Le modalità e la categoria di intervento e l'eventuale onerosità del medesimo, dipendono dalla natura e dalla tipologia degli interventi definiti nella successiva fase attuativa anche sulla base dell'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza.

Ai fini dell'applicazione di quanto previsto all'art. 31 comma 5 della L.R. n. 20/2000, la deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del PUA assume gli effetti di **Permesso di Costruire per le opere** di urbanizzazione facenti parte dello **stralcio funzionale "A"**, per il quale la data di esecutività della deliberazione stessa equivale a data di rilascio del Permesso di Costruire. Eventuali varianti a tali interventi, nel rispetto dei parametri vincolanti definiti dal progetto di PUA, potranno essere rilasciate, a norma delle disposizioni vigenti, senza la necessità di pronunce deliberative e senza comportare alcuna modifica alla presente convenzione.

Resta inteso che il progetto relativo alle opere di urbanizzazione inerenti i restanti stralci funzionali, dovrà essere coerente al progetto generale allegato allo stralcio "A", nonché alle indicazioni tecnico-funzionali contenute nelle tavole di PUA, e sarà soggetto al rilascio di successivi e specifici Permessi di Costruire, la cui attuazione risulta dettagliatamente disciplinata dalle NTA del PUA nonché dai successivi articoli.

### **Art. 3 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione**

In osservanza ai disposti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28.1.1977 n. 10, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 nonché all'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/24.3.2000, i concessionari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di Parma le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse all'attuazione del presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo nelle quantità non inferiori a quelle riportate alle lettere a), b) e c) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq. 45'96046.516 così come riportato nella tav. n. PP.10.

La cessione delle aree per opere di urbanizzazione di che trattasi dovrà avvenire secondo le seguenti modalità:

1. le aree afferenti allo stralcio funzionale "A", dentro e fuori dal comparto, così come identificate nell'elaborato PD.UA.008 per una superficie stimata pari a circa mq 6'340, vengono cedute contestualmente alla stipula della presente Convenzione, con separato atto notarile, previo picchettamento delle stesse, documentando l'avvenuto completamento degli interventi di Bonifica attraverso le opportune certificazioni;
2. le restanti aree per opere di urbanizzazione (salvo quanto disciplinato al successivo art. 4 ter per le aree di dotazione esterne al comparto facenti parte dell'ex Cral di Via Naviglio Alto) saranno trasferite gratuitamente al Comune previo picchettamento delle stesse, e solo subordinatamente all'avvenuto completamento degli interventi di Bonifica ad esse relativi, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo al secondo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione..

Tutte le suddette aree verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 4, 4.bis e 4.ter, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente disponibili senza onere alcuno, per il concessionario, per tutto il tempo

stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

Sono da intendersi a totale carico del concessionario gli oneri derivanti da eventuale rinvenimento, durante la fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di ulteriori terreni da bonificare ad oggi non indagati anche per la presenza di elementi strutturali non ancora rimossi, lasciando indenne il Comune da qualsiasi adempimento sia amministrativo che economico; resta esclusa fin da subito la possibilità di procedere alla sola messa in sicurezza delle aree oggetto di cessione all'Amministrazione.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, i concessionari si impegnano a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

I concessionari si obbligano infine ad istituire a favore del Comune di Parma servitù di uso pubblico sulle aree comprese nei lotti 1, 2 ed E3 così come individuate all'elaborato PP.07 ed aventi una superficie pari a circa mq. 5'089, restando comunque a carico del soggetto attuatore l'onere di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, potendone eventualmente disciplinare le modalità di gestione e fruibilità con successivo e specifico accordo scritto con l'Amministrazione.

La costituzione di detta servitù dovrà essere istituita contestualmente alla cessione delle aree pubbliche di cui al presente articolo e potrà essere eventualmente rettificata prima del rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale di appartenenza sulla base di una maggiore specificazione degli elementi di progetto.

Si stabilisce altresì che per le aree da asservire che risultano strutturalmente e funzionalmente connesse agli edifici di successiva costruzione, tale servitù potrà essere eventualmente ulteriormente rettificata a seguito dell'avvenuta ultimazione degli interventi edilizi, sulla base di quanto effettivamente realizzato, ma comunque prima del rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità.

Qualora risulti necessario realizzare reti di urbanizzazione al di sotto di aree private, i concessionari si obbligano a costituire a favore del Comune di Parma servitù di pubblici servizi e servitù di passaggio per le opere di manutenzione ad esse relative. Tali servitù saranno istituite successivamente all'emissione del certificato di collaudo delle reti sulla base dei manufatti effettivamente realizzati, ma comunque prima del rilascio del certificato di agibilità dei fabbricati.

Si stabilisce fin d'ora che qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA, ovvero ricorra la necessità di apportare modeste modifiche alla perimetrazione di lotti privati senza che ciò determini variante al PUA, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree, previste dall'eventuale modifica/variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

1. le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta agli attuatori;
2. nessun conguaglio sarà dovuto;
3. tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sull'attuatore.

#### **Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle altre reti previste dal PUA**

Il concessionario si obbliga a realizzare a propria cura e spese le seguenti opere di urbanizzazione:

1. strade classificate E e F1, strade pedonali, strade ciclabili;
2. aree sistemate per la sosta e il parcheggio pubblico al diretto servizio dell'insediamento compresa la messa a dimora delle alberature e del relativo impianto di irrigazione;

3. reti tecnologiche di impianti:
  - a) di distribuzione dell'acqua potabile;
  - b) dell'energia elettrica;
  - c) del gas;
  - d) di telefonia;
  - e) di fognatura, di raccolta e di trattamento locale dei rifiuti liquidi e solidi;
4. impianti di pubblica illuminazione;
5. impianti antincendio;
6. sistemazioni a verde ricreativo e verde a mitigazione.

Per le opere inerenti la messa a dimora di alberature, sia a corredo di parcheggi e strade, sia funzionali alla sistemazione delle aree destinate a verde ricreativo e verde di mitigazione, dovrà essere prevista la dotazione di apposito impianto di irrigazione goccia a goccia.

I concessionari si obbligano altresì a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione interne al comparto insistenti su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale e su aree private soggette a pubblico transito, costituenti il completamento funzionale delle nuove opere di urbanizzazione, così come desumibili dagli elaborati progettuali di PUA.

Sarà a carico dei soggetti attuatori la chiusura dei pozzi industriali preesistenti nel comparto, da tempo non più in uso, con le procedure previste dalla normativa regionale. L'eventuale opportunità di riutilizzo potrà tuttavia essere rivalutata nell'ambito dei titoli edilizi e sarà in ogni caso da svolgere con le procedure autorizzative previste. I pozzi esistenti dovranno essere eventualmente impiegati esclusivamente per irrigazione di aree verdi o per antincendio.

Sarà infine a totale carico del soggetto attuatore l'onere relativo all'intervento di interrimento delle linee ad alta tensione che attraversano il comparto, provvedendo così alla realizzazione di dotazioni territoriali aggiuntive rispetto ai minimi dovuti (ex art. 146.6 delle NTA del PSC), al fine poter confermare il 20% di Slu aggiuntiva. Tale intervento aggiuntivo, che risponde all'obiettivo di interesse pubblico di provvedere al risanamento ambientale da inquinamento elettromagnetico del quartiere San Leonardo, consiste nel completo interrimento delle linee elettriche ad alta tensione anche nei tratti fuori comparto posti ad Est e ad Ovest dell'area di intervento, così come previsto al successivo art. 4 ter, in coerenza con quanto definito dall'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 richiamato in atti (artt. 3.1 e 4.3), dalla Scheda Tecnico Normativa e come specificato negli elaborati di PUA.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è impostato per stralci attuativi soggetti a Permessi di Costruire autonomi (cfr. tav. OU.01.0) nel rispetto dell'unitarietà progettuale complessiva evidenziata nelle tavole di PUA e correlati all'attuazione degli interventi edilizi previsti sui lotti compresi nei diversi stralci.

Il primo stralcio attuativo è costituito dal progetto relativo allo stralcio funzionale "A" connesso alla realizzazione dell'intervento commerciale posto sul margine Nord-Ovest del comparto prospiciente via Silva e Via San Leonardo.

Il progetto relativo a ciascuno stralcio funzionale successivo allo stralcio "A", dovrà essere redatto in coerenza al progetto generale allegato allo stralcio "A", nonché alle indicazioni tecnico-funzionali contenute nelle tavole di PUA, che costituiscono pertanto indicazione programmatica per la realizzazione dei singoli stralci attuativi, e sono atti a garantire un'unitarietà progettuale complessiva da cui sono state accertate le caratteristiche dell'intera rete di comparto e l'efficienza funzionale dei singoli stralci e dei lotti a cui sono funzionali. Tale progetto generale allegato allo stralcio "A" costituisce il progetto guida per i successivi stralci funzionali per i quali saranno acquisiti titoli abilitativi autonomi coerenti con le indicazioni contenute nel medesimo progetto guida.

Le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale "A" saranno realizzate sulla base del progetto definitivo facente parte del presente PUA, a cui la deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha attribuito valore di Permesso di Costruire, il cui rilascio decorre dalla data di esecutività della deliberazione stessa.

Le soluzioni evidenziate negli elaborati di PUA dovranno essere sostanzialmente rispettate, salvo eventuali variazioni che potranno essere introdotte nel progetto definitivo per motivate ragioni tecnico- costruttive.

Resta inteso che gli stralci funzionali individuati negli elaborati di PUA non sono ulteriormente frazionabili, ma saranno sempre tra loro accorpabili.

Il progetto relativo alle opere di urbanizzazione è stato redatto (per lo stralcio funzionale "A") e dovrà essere redatto (per i restanti stralci funzionali) in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che sono state (per lo stralcio funzionale "A" ) e saranno (per le restanti opere di urbanizzazione) indicate dagli uffici tecnici comunali in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

Il progetto è stato redatto (per lo stralcio funzionale "A" ) e dovrà essere redatto (per le restanti opere di urbanizzazione) nella forma di progetto definitivo (comprendente, a puro titolo esemplificativo, i rilievi, i calcoli tecnici, gli elaborati grafici gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere), fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate dagli enti gestori dei pubblici servizi: in questo ultimo caso gli elaborati dovranno essere visti dai medesimi enti per approvazione, ovvero approvati dagli enti medesimi in sede di Conferenza dei Servizi.

In particolare le opere di cui ai punti 3 e 4 saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (Iren, Consorzi, etc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Sarà possibile realizzare sia la rete di fibre ottiche che la rete di teleriscaldamento, assimilate, ad ogni effetto di legge a opere di urbanizzazione primaria: tali reti potranno essere realizzate al di sotto di suolo pubblico, anche in tempi diversi e successivi alla realizzazione delle restanti reti di urbanizzazione, senza che ciò determini alcuno scomputo degli oneri di urbanizzazione e la necessità di apportare variante al PUA.

Le modalità di realizzazione di tali reti, dovranno essere disciplinate attraverso un successivo ed apposito atto (costituente ad ogni effetto contrattuale integrazione alla presente convenzione) volto a disciplinare termini, eventuali oneri, nonché modalità di realizzazione e gestione delle suddette infrastrutture assimilate, ai sensi dei Decreti Legislativi n. 112/2008 (fibre ottiche) e n. 38/2011 (teleriscaldamento), ad opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto concerne in particolare la rete di teleriscaldamento, di cui il PUA non ha attualmente previsto la realizzazione, potrà essere estesa all'interno del comparto al fine di assicurare la coerenza con i principi stabiliti dal D.Lgs. 3 marzo 2011 n. 38 (attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili) in ordine allo sviluppo dell'infrastruttura per il teleriscaldamento e il teleraffrescamento (art. 22), anche in considerazione del dimensionamento previsto dal progetto relativo alla rete e agli impianti di distribuzione del gas.

Non è infine consentita la realizzazione su area pubblica di ulteriori reti di impianti tecnologici diversi da quelli esplicitamente previsti negli elaborati di PUA (TV via cavo, fibre ottiche e rete di teleriscaldamento) alle condizioni più sopra esplicitate.

Gli elementi di arredo urbano e di componentistica stradale, sia per quanto riguarda la tipologia, sia circa la dotazione minima da prevedere, dovrà rispondere a quanto indicato negli elaborati di Piano Urbanistico Attuativo, e dovrà comunque risultare conforme a quanto prescritto dal Rue vigente.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopradescritte, quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. 4'935'670 (quattromilioninovecentotrentacinquemilaseicentoseventanta euro). All'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia degli impegni di cui sopra i concessionari documentano l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo, così come specificato al successivo art. 14.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

#### **Art. 4.bis – Realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto**

Per la realizzazione dell'intervento complessivamente previsto dal piano urbanistico attuativo di che trattasi, è richiesta la contestuale realizzazione di opere di urbanizzazione generale al di fuori del comparto, attuabili anch'esse per stralci funzionali connessi alla realizzazione delle opere interne, come specificato al precedente art. 4.

In particolare il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di seguito elencate:

- 1) nuovo parcheggio pubblico su Via S. Leonardo di fronte agli edifici storici dell'ex-vetreria Bormioli, di cui alla lettera b2) del precedente art. 1, nonché realizzazione di urbanizzazioni generali (accesso carraio e cabina elettrica) di cui alla lettera a3) del precedente art. 1;
- 2) opere di urbanizzazione (parcheggi, strade, sistemazione aree verdi) nell'area ex Cral, secondo le ulteriori modalità esecutive più oltre specificate, in adempimento a quanto dovuto per mancata realizzazione di aree di standard per un importo pari a € 783.518,16 (inclusa IVA di legge);
- 3) collegamento ciclabile su Via S. Leonardo, lato est, dalla nuova rotatoria di ingresso al comparto fino alla rotatoria a Sud della Tangenziale con conseguente raccordo ed adeguamento viabilistico del parcheggio posto su via San Leonardo, a nord di via Silva, sistemando altresì la fermata bus presente sul lato est;
- 4) sistemazione di Via S. Leonardo fronte ex vetreria, al fine di assicurarne il raccordo funzionale con la nuova rotatoria posta all'intersezione con Via Prampolini (anch'essa parzialmente fuori comparto);
- 5) sistemazione di Via Paradigna (fronte comparto), compresi sistemazione/adeguamento fermate autobus, e connessione funzionale dei percorsi esistenti a Nord e a Sud dell'area di intervento.

Le parti stabiliscono che l'area destinata a parcheggio pubblico su Via S. Leonardo di fronte agli edifici storici dell'ex-vetreria Bormioli (punto 1), debba essere messa anticipatamente nella "disponibilità funzionale" della collettività, anche in deroga alla tempistica di realizzazione degli stralci attuativi stabiliti dal progetto urbanistico e dalla presente convenzione, e nelle more della realizzazione degli interventi di urbanizzazione su di esso previsti.

Tale disponibilità funzionale dovrà essere contestuale all'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio "A" e all'agibilità del fabbricato commerciale del Lotto 1. Ciò determina la necessità, stante il permanere in capo al soggetto attuatore della proprietà e della gestione dell'area di parcheggio, di poterne

temporaneamente regolamentare gli orari di apertura e chiusura e le modalità di sorveglianza, al fine garantirne la sicurezza sia in termini di responsabilità che di ordine pubblico.

Le opere sopra descritte verranno realizzate su aree di proprietà comunale e/o dei Concessionari e pertanto non necessitano di procedure di esproprio. Nel caso in cui, in fase di realizzazione delle stesse si rendesse necessario interessare anche aree di proprietà di soggetti terzi, i Concessionari si dovranno far carico di tutti gli oneri derivanti dalla occupazione ed acquisizione di tali aree, restando esplicitamente inteso che il Comune si attiverà tempestivamente per quanto di sua competenza per dare corso alle necessarie procedure di esproprio. In relazione alle suddette opere i concessionari si assumono l'impegno di provvedere, oltre alla realizzazione delle opere, alla redazione del progetto esecutivo che verrà ceduto gratuitamente al Comune; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali e dovrà fornire al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Il costo di massima per la realizzazione delle opere sopra elencate ai punti 1), 3), 4) e 5), quantificato in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti, è stimato in €. 1'033'690 (unmilionetrentatremilaseicentonovanta euro) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

L'attuatore resta comunque obbligato nei confronti del Comune di Parma a farsi carico, ovvero corrispondere, gli eventuali maggiori costi che dovessero sopravvenire in fase esecutiva.

Relativamente al precedente punto 2), l'attuatore risulta obbligato a realizzare opere di urbanizzazione per un importo pari a € 783.518,16 (settecentottantatrecinquecentodiciotto/16 euro), comprensivo dell'IVA di legge, derivante da quanto dovuto quale riconoscimento all'Amministrazione di oneri per mancata realizzazione di aree di standard fuori comparto (corrispondenti a mq. 6'649 - art. 1 lettera b3 - per un valore unitario pari a 117,84 € /mq. ai sensi della delibera G.C. n. 1157 del 13.9.2007 e successive determinazioni dirigenziali di aggiornamento ISTAT). Tali opere, configurandosi quali opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, strade e sistemazione aree verdi) dovranno essere realizzate, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo redatto dall'attuatore sulla base delle specifiche indicazioni fornite dall'Amministrazione (Settori Sport e Lavori Pubblici), sulle aree dell'ex Cral cedute in adempimento a quanto dovuto quale extra onere "una tantum" (ex Accordo ex art. 18 L.R. 20/00 richiamato in atti) e meglio specificate al successivo art. 4.ter punto 2. All'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia degli impegni di cui al precedente punto 2), i concessionari documentano l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fidejussione bancaria o assicurativa di pari importo, così come specificato al successivo art. 14.

Relativamente al precedente punto 2) ed al successivo punto 2) dell'art. 4 ter, il soggetto attuatore si impegna altresì a sostenere eventuali costi derivanti dal ritrovamento di reperti archeologici, nonché eventuali costi di bonifica ai sensi del D.Lgs. N.152/2006, per inquinanti rilevati nelle fasi di scavo nelle aree oggetto di cessione nell'ex Cral, ovvero derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti. Tali eventuali oneri sono da intendersi aggiuntivi rispetto a quanto quantificato e dovuto quale mancata realizzazione di aree di standard.

#### **Art. 4.ter - Obbligazioni derivanti dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 in ordine all'extra onere "una tantum" e alle misure di risanamento ambientale.**

Il soggetto attuatore, ai fini dell'attuazione dell'intervento di che trattasi, ed in ottemperanza a quanto previsto dall'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 richiamato in premessa, le cui obbligazioni si devono

qui intendere integralmente richiamate, salvo quanto di seguito specificato ed integrato a seguito degli approfondimenti connessi allo sviluppo del progetto urbanistico, si obbliga:

1. a portare a termine gli interventi di bonifica così come prescritti nel “Piano di indagine e relativa Analisi di rischio” approvato con Del. G.C. n. 545 del 18/09/2013 come successivamente modificato ed integrato con Delibera Dirigenziale n. DD 2015/1142 del 28/05/2015, di cui devono pertanto intendersi richiamate tutte le prescrizioni, con oneri a totale proprio carico senza alcuna limitazione di spesa, fino al rilascio del Certificato di avvenuta bonifica;
2. a cedere al Comune di Parma, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, previo picchettamento e con separato atto notarile, l'intera area di Via Naviglio Alto denominata “ex Cral Bormioli Rocco”, censita al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile S. Martino, foglio 41 mappali 576(parte)-623-763 per complessivi mq nominali 88'075 (corrispondenti a mq 88.124 reali misurati), inclusi i fabbricati su di essa insistenti. Tale area risulta composta in parte da aree di cui alla lettera b3) del precedente art. 1 per dotazioni territoriali fuori comparto (pari a mq. 6'649), ed in parte dalle aree di cui alla lettera h) del precedente art. 1, in adempimento all'extra onere “una tantum” (pari a mq. 81'475 di superficie reale). Il valore perequativo calcolato sulla superficie reale oggetto di cessione, pari a euro 2'269'728;
3. ad eseguire per stralci funzionali connessi alla realizzazione delle opere interne, come specificato al precedente art. 4, opere fuori comparto finalizzate alla realizzazione dei collegamenti funzionali con i comparti limitrofi ed in particolare con il comparto limitrofo a Nord (via Silva) e con il quartiere limitrofo a Sud (via Genova), con l'adozione di soluzioni infrastrutturali tali da ridurre gli ostacoli al transito ciclopedonale costituiti dalla viabilità esistente, in linea con gli obiettivi di qualità urbana definiti dal PSC, e secondo le modalità e le caratteristiche definite negli elaborati progettuali, per un importo pari a euro 282'700,00, quantificati in applicazione dei prezzi unitari riportati nel prezzario della C.C.I.A.A., comprensivi dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza e per eventuali imprevisti;
4. a riconoscere all'Amministrazione Comunale la differenza tra il contributo “una tantum” pari ad € 2.650.000 e la somma degli importi di cui ai precedenti punti 2) e 3), pari ad € 97'572,00 (euro novantasettemilacinquecentosettantadue/00) ovvero a realizzare interventi sui manufatti esistenti nell'area ex Cral sulla base di successive e più specifiche indicazioni fornite dall'A.C. (Settori Sport e Lavori Pubblici) fino alla concorrenza del medesimo importo, ai sensi di quanto stabilito all'art. 4.1 lett. e) dell'accordo sottoscritto in data 18/09/2015;
5. a sostenere, in aggiunta ai costi afferenti l'interramento del doppio elettrodotto aereo (RFI/TERNA) interno al comparto compreso tra Via Paradigna e Via San Leonardo, tutti gli ulteriori oneri necessari all'interramento delle linee di alta tensione nei tratti fuori comparto posti a Est e ad Ovest dell'area di intervento per un ammontare minimo di euro 1.874.565,00. Per la realizzazione di tale intervento si dovrà ottemperare alle prescrizioni progettuali imposte dall'Ente gestore delle linee; a tal proposito si deve intendere richiamata la convenzione sottoscritta in data 04/05/2015 tra il soggetto attuatore e Terna. Si stabilisce altresì che una volta ultimati gli interventi di interrimento, di cui ad oggi sono stati stimati solo i “costi presunti”, il soggetto attuatore dovrà presentare il quadro economico finale atto a documentare i costi effettivamente sostenuti: qualora tali costi siano inferiori all'investimento minimo stabilito dall'Accordo sottoscritto in data 18/09/2015, sarà obbligo del soggetto attuatore versare all'A.C. la differenza.  
Per tutto quanto qui non diversamente specificato, si deve intendere richiamato quanto specificato agli art. 4.3 e 5.4 dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 richiamato in atti;
6. a recuperare e rifunionalizzare per usi e attività di interesse per la collettività ed il quartiere gli edifici riconosciuti di valore culturale (ai sensi degli artt. 13-14 del D.Lgs. 42/2004, prot. 1867/2008), mantenendone la proprietà e con accollo di tutti i relativi oneri economici, così come stabilito nell'accordo pubblico/privato ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 18/09/2015, all'art. 4.1 lettera

- f) e all'art. 9.3, e richiamato al successivo art. 4. quater, ferma restando la facoltà di cessione a terzi degli edifici stessi, con contestuale trasferimento degli obblighi assunti;
7. a documentare all'atto di stipula della presente convenzione l'avvenuto versamento dell'importo pari ad € 7'616,78, corrispondente alle prestazioni ex art. 92 D.Lgs 163/2006 e ss.mm. in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 17 dell'Accordo con i privati ex art. 18 L.R. 20/00 sottoscritto, per le spese di progettazione di variante di POC e di istruttoria PUA.

Relativamente al precedente punto 3) - collegamento con il comparto limitrofo a Nord (via Silva) -, con Delib. CC. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ vistata ai sensi di legge, è stato approvato il progetto di piano urbanistico attuativo di che trattasi dichiarando, ai sensi dell'art. 31 comma 2.bis della L.R. 20/2000 e ss.mm. e dell'art. 15 comma 1) lettera b) della L.R. 37/2002 e ss.mm., la pubblica utilità delle opere previste nell'elaborato OU.02 insistenti sulle aree individuate al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Cortile San Martino, foglio 40, mappali 803-832.

Stante pertanto la non disponibilità di tutte le aree da parte né dei soggetti attuatori né del Comune di Parma, sarà necessaria, fatta comunque salva eventuale possibilità di acquisizione diretta da parte degli attuatori e successiva cessione gratuita al Comune di Parma, l'attivazione di procedura espropriativa da parte dell'Amministrazione Comunale, per la quale gli attuatori si assumono l'impegno e l'onere economico:

- di predisporre il piano particellare di esproprio, redatto sulla base del rilievo celerimetrico dell'area interessata dagli interventi, avente caratteristiche di redazione di bozza di frazionamento catastale, completo di planimetria di progetto, planimetria catastale, tabella delle indennità ed elenco delle ditte, comprensivo dei recapiti per invio degli atti di notifica;
- di predisporre tutti gli elaborati tecnici richiesti per poter consentire all' Amministrazione Comunale di approvare il progetto definitivo dell'opera pubblica; tali elaborati sono sinteticamente costituiti da disegni grafici di progetto, computo metrico estimativo, capitolato speciale e generale di appalto, relazione tecnica e quant'altro fosse richiesto;
- di predisporre i frazionamenti preordinati alla fase di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere fuori comparto previste dal progetto;
- di corrispondere la totalità dei costi di esproprio dell'area e dei costi accessori derivanti dalla procedura di esproprio, quali ad esempio gli oneri per la registrazione, trascrizione e voltura, per i rogiti notarili, ecc;
- di provvedere alla redazione del progetto esecutivo ed alla sua presentazione, una volta acquisite le aree da parte dell' Amministrazione Comunale e da questa rese temporaneamente disponibili per gli attuatori per il periodo necessario alla completa realizzazione dell'opera; il progettista dovrà ottemperare alle direttive impartite dai competenti uffici comunali fornendo al Comune di Parma tutte le garanzie previste dalla vigente legislazione in materia di opere pubbliche relativamente ai danni derivanti da errori di progettazione.

Il costo di massima relativo alla stima delle indennità di esproprio è presuntivamente quantificato in € 20'300 (euro ventimilatrecento/00) e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14. Tale importo ha, in questa fase, valore provvisorio e andrà integrato a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale qualora si accertassero maggiori oneri derivanti dalla conclusione, anche in sede contenziosa, della procedura espropriativa.

Il costo di massima relativo alla realizzazione delle opere di cui al punto 3 è stimato in € 282'700,00 (euro duecentoottantaduemilasettecento/00) inclusa IVA, e viene garantito dalle polizze di cui al successivo art. 14.

Relativamente alla realizzazione delle opere di cui al punto 4, così come desumibile dall'elaborato "Y – Interramento elettrodotti TERNA/RFI – Quadro economico", il costo di massima dell'interramento della linea nel tratto fuori comparto è stimato in € 3'009'311,00 (euro tremilioninovemilatrecentoundici/00), inclusa IVA, mentre il costo di massima dell'interramento della linea nel tratto entro comparto è stimato in €

1'675'489,00 (euro unmilione seicentoseventacinquemilaquattrocentottantanove/00), inclusa IVA. Tali importi vengono garantiti dalle polizze di cui al successivo art. 14. Tale fidejussione non sarà prestata, o verrà restituita, nel momento in cui verranno prestate fidejussioni ai soggetti gestori della linea (Terna e Rfi), fermo restando l'obbligo del soggetto attuatore a corrispondere all'A.C. eventuale conguaglio a consuntivo, così come specificato al precedente punto 5.

#### **Art. 4 quater - Realizzazione degli interventi di recupero degli edifici vincolati ex. D.Lgs. 42/2004**

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici riconosciuti di valore culturale (lotti E2 ed E3) dovrà prevedere l'insediamento di usi e attività di interesse per la collettività ed il quartiere, secondo l'articolazione funzionale di seguito esplicitata, così come desumibili dall'elaborato PP.06 ed in coerenza a quanto stabilito dall'art. 4.1 lett. f) dell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in data 18/09/2015; in particolare:

1) lotto E2 - edificio I: verrà destinato a funzioni direzionali al fine di preservarne la vocazione storicamente consolidata;

2) lotto E2 - edificio n. L1 (officina di molatura), edificio n. L2 (nucleo storico prospiciente via S. Leonardo) ed edificio n. M1 (edificio impiantistica elettrica compresa la ciminiera presente sul lato est dell'edificio M1): dovranno collocarsi prioritariamente attività che, ancorché private, risultino di interesse per la collettività ed il quartiere, aumentando l'offerta di funzioni e di servizi quali ad esempio esercizi per la ristorazione, esercizi commerciali di vicinato ecc. In tali immobili andrà promosso l'insediamento di un punto vendita (spaccio) dei prodotti Bormioli Rocco & Figli s.p.a. ed eventualmente della Cerve;

3) edificio n. M2 (ciminiera con "forno 1"): recupero del forno quale memoria storica del complesso industriale e recupero degli spazi attigui al fine di ospitare la sede di gruppi associativi (con particolare riferimento al gruppo "Medaglie d'Oro") e consentire la realizzazione di uno spazio espositivo-divulgativo qualificabile come "Museo del Vetro". **Il gruppo "Medaglie d'oro Bormioli Rocco" collaborerà con gli Enti istituzionali e con l'attuatore alla definizione delle linee progettuali e dei contenuti programmatici dell'allestimento museale (così come emendato in aula).**

Così come stabilito all'art. 9.3 dell'accordo ex art. 18 prima richiamato, gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici riconosciuti di valore culturale dovranno essere realizzati nei seguenti termini:

a) al momento della sottoscrizione della presente convenzione urbanistica il soggetto attuatore documenta prova dell'avvenuta presentazione alla competente Soprintendenza (prot. gen. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_) dell'istanza di autorizzazione ai lavori corredata dal del progetto definitivo di recupero degli immobili di riqualificazione, completo di tutti gli elaborati richiesti dalla normativa vigente, così come da asseverazione allegata al medesimo. Il soggetto attuatore si impegna fin da ora a fornire tempestiva risposta alle eventuali richieste di integrazioni documentali e/o progettuali formalizzate dalla competente Soprintendenza, dandone contestuale comunicazione anche al Comune di Parma;

b) il soggetto attuatore si impegna alla presentazione del titolo abilitativo relativo agli interventi di recupero entro e non oltre 3 mesi dall'avvenuta autorizzazione da parte della competente Soprintendenza; al momento della presentazione del titolo abilitativo dovrà essere prestata all'A.C. idonea polizza fidejussoria, a garanzia degli adempimenti specificati al successivo punto d), di importo pari al 10% dell'importo dei lavori come desumibile dal computo metrico asseverato allegato al progetto di recupero;

c) il soggetto attuatore si impegna all'avvio dei lavori entro 30 gg. dall'efficacia del titolo abilitativo; qualora non si rispettasse il termine prima citato non sarà possibile presentare (ovvero rilasciare) nessun ulteriore titolo abilitativo relativo agli interventi da realizzare nel comparto in oggetto, salvi i titoli eventualmente già presentati prima di detto termine;

d) il soggetto attuatore, entro e non oltre 2 anni dall'efficacia del titolo abilitativo relativo agli interventi di recupero dei fabbricati vincolati, al netto di eventuali sospensioni dei lavori dettati dalla competente Soprintendenza o da altri Enti o Servizi (di cui dovrà pertanto essere fornita specifica documentazione):

- dovrà ultimare almeno esternamente gli interventi inerenti gli edifici n. L1, L2, M1 e la ciminiera attigua all'edificio M1;
- dovrà ultimare e rendere agibili/fruibili gli interventi inerenti l'edificio M2 e tutti gli spazi esterni attigui al complesso vincolato del lotto E3.

e) il soggetto attuatore, qualora non ottemperi alle succitate scadenze temporali, trattandosi di interventi di riqualificazione riguardanti immobili che, ancorché privati, risultano di particolare interesse per la collettività ed in particolare per il quartiere, dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale una penale giornaliera pari all'1 ‰ (uno per mille) dell'importo dei lavori, come desumibile dal computo metrico allegato al progetto autorizzato, per un importo complessivamente non superiore a 10% dell'importo dei lavori, come da garanzie prestate al momento della presentazione del titolo abilitativo.

#### **Art. 5 - Controllo in corso d'opera e collaudo delle opere di urbanizzazione**

Ai sensi di quanto disciplinato ai precedenti articoli 4, 4 bis e 4 ter, le opere di urbanizzazione previste dal progetto urbanistico oggetto della presente convenzione, possono essere realizzate per stralci funzionali autonomi, compiuti e correlati all'attuazione degli interventi edilizi compresi nei diversi stralci, secondo quanto indicato nell'elaborato OU.01.0 – opere di urbanizzazione: Inquadramento generale stralci attuativi e secondo la programmazione temporale prevista negli articoli prima richiamati.

Il controllo della realizzazione di ciascuno stralcio funzionale è effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;
- verifica delle opere per un periodo di 12 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.

A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, autonomo per ogni stralcio funzionale, da eseguirsi a cura del Comune che procederà comunque all'affidamento di un unico incarico professionale ad un tecnico abilitato competente iscritto ad ordine professionale. Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o per il tramite del collaudatore incaricato.

Il certificato di collaudo definitivo, per ogni stralcio funzionale, dovrà comunque essere emesso entro 15 mesi dalla raccomandata a firma dei concessionari attestante l'avvenuta ultimazione delle opere relative a ciascuno stralcio funzionale.

Le opere di urbanizzazione elencate agli artt. 4, 4 bis e 4 ter potranno essere dichiarate funzionali e collaudabili, nei modi e nei termini previsti dal successivo art. 6, al solo fine di poter inoltrare la richiesta di certificato di conformità edilizia ed agibilità per singoli lotti e/o edifici o per l'ottenimento della riduzione delle polizze fideiussorie di cui all'art. 14.

Il rilascio del certificato di collaudabilità e funzionalità relativo ad ogni stralcio funzionale costituisce vincolo al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli interventi edilizi in esso compresi.

I Concessionari sono tenuti, a favore del Comune, per le opere e i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

All'emissione del certificato di collaudo definitivo di ciascuno stralcio funzionale le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali

ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Ad avvenuta ultimazione della totalità delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto previste dal progetto urbanistico, si procederà ad un collaudo finale e definitivo, atto a verificare la piena funzionalità delle medesime.

Si stabilisce fin da ora che il collaudo finale e definitivo relativo alla totalità delle opere di urbanizzazione, non potrà essere rilasciato se non dopo l'avvenuta conclusione dell'intervento di interrimento delle linee ad alta tensione che attraversano il comparto, restando pertanto onere del soggetto attuatore provvedere a tutti gli ulteriori ed eventuali interventi di ripristino connessi alla realizzazione di tale opera da parte di Terna.

Sono a carico dei Concessionari gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra sono quantificati presuntivamente in €. 35'000 (euro trentacinquemila) e vengono garantiti come specificato al successivo art. 14.

#### **Art. 6 – Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi edilizi ed attuazione per stralci funzionali**

Richiamato quanto stabilito nella Deliberazione del Commissario Straordinario n. 354 del 19/04/2012 in coerenza con i principi espressi nel Protocollo Antimafia sottoscritto il 20.05.2011 tra la Prefettura di Parma ed il Comune di Parma denominato "Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata in appalti, concessioni, forniture e servizi nel settore dei lavori pubblici nella Provincia di Parma", si stabilisce che venga prodotta al Comune di Parma, nei termini e nei modi di seguito stabiliti, la certificazione antimafia riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il PUA in oggetto prevede che l'attuazione degli interventi edilizi possa avvenire per stralci funzionalmente autonomi e connessi alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi correlate.

Il primo stralcio riguarda lo stralcio funzionale "A" per il quale il Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione s'intende rilasciato all'atto dell'esecutività della deliberazione di approvazione del PUA in oggetto.

L'inizio dei lavori relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio funzionale A è subordinato:

- alla contestuale presentazione della documentazione antimafia necessaria per l'informativa prefettizia, da acquisire direttamente dall'A.C., riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- alla cessione delle aree di cui al precedente art. 3 punto 1) e 4 ter punto 2);
- all'eventuale integrazione della garanzia fidejussoria qualora, a seguito di varianti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, se ne determinasse un maggior costo;

- all'avvenuta acquisizione di titolarità ad intervenire nell'area di proprietà di soggetto terzo, posta su via Silva, di cui al precedente art. 4 ter punto 3).

Gli interventi edilizi insistenti sul **lotto 1**, ai sensi di quanto previsto all'articolo 2, dovranno essere attuati previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Il rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione inerenti gli ulteriori stralci funzionali, è subordinato:

- all'avvenuta cessione delle aree pubbliche di cui al precedente art. 3 punto 2),
- all'avvenuta acquisizione di titolarità ad intervenire nell'area di proprietà di soggetto terzo, posta su via Silva;
- all'eventuale integrazione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art. 14;
- all'avvenuta presentazione di una dichiarazione – resa ai sensi del DPR 445/2000 – recante l'impegno a presentare, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, la documentazione antimafia necessaria per l'informativa prefettizia, da acquisire direttamente dall'A.C., riguardante l'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Nella realizzazione degli interventi sui lotti appositamente individuati alla tav. PP.07 potranno essere richiesti permessi di costruire separati per i singoli edifici.

Per tutto quanto qui non specificato si deve intendere integralmente richiamato quanto disciplinato dalle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA, ed in particolare quanto stabilito dall'Art. 5.1 - programma attuativo degli interventi - al quale si rimanda.

Resta inteso che nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 23 e 24 della L.R. 15/2013 e dal RUE, sarà possibile chiedere ed ottenere il Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per singoli lotti e/o singoli edifici, a condizione che siano ultimate e certificate collaudabili da parte del Collaudatore incaricato le opere di urbanizzazione elencate all'art. 4, punti 1), 2), 3), 4), 5) e 6), nonché quelle di cui agli artt. 4 bis e 4 ter punto 3) dello stralcio attuativo al quale l'edificio appartiene, e gli allacciamenti all'impianto di teleriscaldamento, se realizzato.

La certificazione di funzionalità e collaudabilità relativa ad ogni stralcio funzionale dovrà contenere una planimetria con evidenziati sia i lotti che gli edifici compresi nello stralcio di che trattasi, gli eventuali stralci oggetto di precedenti certificazioni, l'esplicita dichiarazione di conformità delle opere realizzate al progetto approvato, la valutazione tecnico-amministrativa delle opere già eseguite e di quelle ancora da realizzare, nonché dovrà dare evidenza della coerenza con il progetto generale di PUA e con le indicazioni tecnico-funzionali in esso contenute.

All'atto dell'emissione del certificato di collaudo definitivo di ciascuno stralcio funzionale, le relative aree di urbanizzazione verranno assunte in carico dall'Amministrazione che si assumerà pertanto tutti gli oneri connessi alla nettezza urbana, allo sgombero neve, all'ordine pubblico e alla sicurezza stradale, fermi restando gli oneri in capo ai concessionari connessi al differimento temporale del collaudo finale e definitivo relativo alla totalità delle opere di urbanizzazione, subordinato alla verifica di piena e corretta funzionalità delle medesime e agli eventuali interventi di ripristino successivi all'interramento delle linee ad alta tensione che attraversano il comparto da parte di Terna.

#### **Art. 7 - Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione**

I concessionari corrisponderanno al Comune di Parma, in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici previsti dal piano, o di presentazione delle SCIA, per il lotto 1 e per il recupero degli edifici esistenti, i residui oneri afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi alla costruzione, nonché il costo di costruzione

di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380, artt. 29 o 34 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm. (già artt. 3 e 6 della legge 28.1.1977 n. 10) se ed in quanto dovuto (Delibera del Consiglio Regionale n°849/1998 e recepito dalla deliberazione del C.C. n°140 del 30.05.2000); in particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i concessionari rimangono obbligati, nei confronti del Comune di Parma, nel seguente modo:

- 1) qualora la previsione di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui ai numeri 1), 2), 3), 4), 5) e 6) del precedente art. 4 e art. 4 bis numeri 1), 3), 4) e 5), risulti pari o superiore ai quantitativi tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi di costruire o della presentazione della SCIA per il lotto 1 e per gli interventi di recupero degli edifici esistenti, nulla sarà dovuto al Comune e viceversa 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 Parma la differenza;
- 3) sarà comunque dovuto al Comune l'intero ammontare relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, fatta salva la riduzione applicabile all'edilizia Convenzionata ai sensi della citata Del. G.C. 140 del 30.05.2000.

Sarà altresì dovuto al Comune l'ammontare relativo al costo di costruzione di cui all' art. 16 del DPR 6.6.2001 n. 380 e artt. 31 della L.R. 15/2013 e ss.mm.

Al momento della presentazione del titolo abilitativo (SCIA) relativo al recupero degli edifici vincolati ex D.Lgs 42/2004, in adempimento a quanto disciplinato al precedente art. 4. quater, dovrà essere prestata all'A.C. idonea polizza fidejussoria di importo pari al 10% dell'importo dei lavori come desumibile dal computo metrico asseverato allegato al progetto di recupero.

La spesa per la realizzazione delle opere di cui sopra sarà stimata sulla base del relativo progetto esecutivo, applicando i prezzi unitari riportati nel prezziario della C.C.I.A.A.

Si stabilisce infine che al fine di poter verificare il rispetto di quanto disciplinato ai precedenti punti 1 e 2 si assume quale valore di riferimento la previsione di spesa allegata al PUA, che andrà verificata in sede di collaudo finale e definitivo della totalità delle opere di urbanizzazione sulla base del riepilogo a consuntivo.

#### **Art. 8 - Modalità attuative e varianti**

L' impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel presente piano è da ritenersi vincolante per quanto concerne il sistema generale riguardante le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, l'articolazione complessiva delle aree per urbanizzazione secondaria e la delimitazione complessiva dei lotti d'intervento. Quest'ultimi saranno sempre tra loro aggregabili parzialmente o totalmente a condizione che ciò non modifichi l'assetto della struttura viaria e degli spazi pubblici.

Le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Per tutto quanto qui non specificato si deve intendere integralmente richiamato quanto disciplinato dalle Norme Urbanistiche ed Edilizie del PUA, ed in particolare quanto stabilito dall'Art. 5.2 al quale si rimanda.

#### **Art. 9 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

Il concessionario si impegna alla manutenzione degli spazi verdi, degli elementi vegetazionali e del relativo impianto di irrigazione insistenti anche su aree destinate a viabilità e parcheggio per almeno tre anni dall'avvenuto collaudo delle stesse.

Stante la stretta connessione tra gli spazi pubblici e gli spazi privati nelle porzioni a nord degli edifici vincolati (stralcio D) e della piazza pubblica posta tra i lotti 2a e 2b e del collegamento funzionale con piazzale Balestrieri (stralcio C), i concessionari ed i loro aventi causa potranno provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere ed elementi vegetazionali e di arredo, fermo restando la piena proprietà da parte del Comune di Parma, sottoscrivendo, entro la data di approvazione del collaudo di dette opere, un apposito disciplinare che regolamenti i requisiti prestazionali che la suddetta manutenzione dovrà garantire nonché le eventuali ed ulteriori pattuizioni legate alla gestione e fruibilità delle aree stesse.

**Art. 10 Cessione di parte dell'area d'intervento corrispondente alla quota di edilizia residenziale pubblica di tipo sovvenzionato, agevolato e convenzionato (artt. 12.2, 12.4 e 12.5 delle N.T.A. del POC) attivabile direttamente dal Comune di Parma.**

In osservanza ai disposti degli art. 12.2, 12.4 e 12.5 delle NTA del POC '08 vigente ed in conformità a quanto previsto dal PUA oggetto della presente convenzione, i concessionari si obbligano a cedere al Comune di Parma, con tempi e modalità definiti ad insindacabile giudizio del Comune stesso, l'area per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale – ERS/ERP - risultanti dal presente progetto di Piano Urbanistico Attuativo, nella quantità non inferiore a quella riportata alla lettera f) del precedente art. 1, per un ammontare complessivo minimo di mq 5'555 di Sf, per la realizzazione di 5'113 mq di Slu, così come riportato nella tav. n. PP.07.

Per tale cessione, ferma restando l'autonomia decisionale in capo all'A.C., i Concessionari si obbligano a perfezionare l'atto di cessione entro 30 gg. dalla richiesta avanzata dal Comune.

Il Comune di Parma acquisirà direttamente dette aree al proprio patrimonio disponibile per la riassegnazione finalizzata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata agevolata ovvero per la realizzazione diretta da parte dell'A.C., ovvero si riserva di indicare in sede di rogito altro soggetto idoneo e/o società partecipata con cui il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere in via definitiva il succitato rogito; in tal caso il soggetto terzo così indicato per la sottoscrizione assume direttamente in proprio tutti gli adempimenti relativi al contenuto della presente convenzione nonché gli oneri conseguenti. Tale soggetto terzo, in particolare, all'atto del rogito consegnerà ai Concessionari una fideiussione bancaria a copertura della quota di competenza degli oneri di urbanizzazione, dovuti nei modi e nei tempi di cui oltre.

La superficie fondiaria, pari a mq 5'555, verrà ceduta al Comune di Parma, o a chi dallo stesso Comune individuato, al corrispettivo di € 86'658 oltre I.V.A. di legge, se dovuta, ai sensi di quanto disciplinato dall'art. 12.5 lettera b) delle NTA. del POC '08 vigente, maggiorata della quota relativa all'incidenza alle opere di urbanizzazione.

Il corrispettivo relativo alla quota di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti l'edilizia residenziale pubblica realizzabile da parte del Comune di Parma (stimato nel 1510.42% dell'importo complessivo delle opere interne ed esterne al comparto come di seguito specificato), verrà corrisposto nella sola ipotesi in cui il Comune abbia richiesto agli attuatori ed acquisito dagli stessi il lotto ERS/ERP.

Nel costo complessivo delle opere di urbanizzazione non dovranno essere computati i costi relativi all'interramento delle linee ad alta tensione (elettrodotti) ed i costi relativi alle opere di cui all'art. 4.ter punti 3) e 4), presuntivamente stimati in € 5'065'072 (euro cinquemilionesessantacinquemilasettantadue/00), in quanto non direttamente ascrivibili all'intervento ERS.

Tale corrispettivo, valutato sull'effettivo costo delle opere stesse come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo finale e definitivo, sarà corrisposto, compatibilmente con le regole di finanza

pubblica, nella sola ipotesi di avvenuta cessione dei lotti ERS/ERP, per stati di avanzamento lavori, in quota percentuale, a seguito di collaudi parziali e con la seguente cadenza:

- il 50% dell'importo stimato dei lavori al raggiungimento del 50% dei lavori previsti;
- il 30% dell'importo stimato dei lavori all'avvenuta posa del binder stradale;
- il conguaglio finale ad avvenuto collaudo delle opere, valutato sull'effettivo costo della totalità delle opere di urbanizzazione come risultante dalla contabilità finale allegata in sede di collaudo finale e definitivo.

Resta inteso che i prezzi applicati, ai fini della contabilità finale dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, saranno quelli desumibili dal Prezziario della Camera di Commercio alla data di rilascio del permesso di costruire delle opere stesse.

Resta inteso altresì che i soggetti attuatori, senza alcuna limitazione temporale, nulla hanno a pretendere o a richiedere al Comune di Parma in ordine a tutti gli oneri afferenti le aree destinate ad edilizia residenziale sociale – ERS/ERP (costo dell'area ed incidenza costi di urbanizzazione) fino a quando lo stesso Comune decida di avvalersi della facoltà di acquisizione delle aree per ERS/ERP compatibilmente con la disponibilità di bilancio.

Nell'ipotesi in cui il Comune di Parma, entro la vigenza stabilita per dare attuazione al presente PUA, decidesse di non acquisire, o per qualsiasi motivo non imputabile ai soggetti attuatori non acquisisse, i lotti che il POC ed il PUA hanno destinato ad edilizia residenziale sociale – ERS/ERP, i soggetti attuatori saranno titolati ad edificare sui lotti stessi interventi di edilizia convenzionata alle medesime condizioni pattuite per il restante 50% di edilizia pubblica di cui al successivo art. 11, attraverso la sottoscrizione di ulteriore e specifica convenzione edilizia.

I concessionari si impegnano infine:

- a far realizzare la viabilità di accesso ai lotti ERS/ERP entro 12 mesi dall'avvenuta cessione dell'area, anche mediante una soluzione temporanea che preveda una viabilità di accesso provvisoria mediante semplice inghiaiatatura del fondo, al fine di consentire la cantierabilità dei lotti in disponibilità al Comune;
- a sostenere eventuali costi derivanti da indagini archeologiche ovvero dal ritrovamento di reperti archeologici, nonché eventuali costi di bonifica ai sensi del D.Lgs. N.152/2006, nei lotti oggetto del presente articolo;
- a provvedere ai costi derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti rilevati nelle fasi di scavo;
- ad ultimare i lavori relativi alle opere di urbanizzazione di servizio ai lotti ERS/ERP entro due anni dalla data di inizio dei lavori relativi ai fabbricati insistenti su tali lotti.

Relativamente all'impegno circa la realizzazione di viabilità di accesso ai lotti ERS/ERP (anche temporanea) i soggetti attuatori e l'Amministrazione Comunale convengono che la realizzazione della stessa possa venir effettuata, anche anticipatamente rispetto alle restanti opere di urbanizzazione, dal Comune ovvero dagli eventuali altri soggetti dallo stesso individuati quali soggetti affidatari dei lotti ERP, nei tempi funzionali alla realizzazione degli interventi edilizi destinati ad edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata, convenzionata-agevolata.

#### **Art. 11 –Realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata da parte dei concessionari**

Il sub – ambito oggetto della presente convenzione riserva una Slu complessiva da destinare ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata pari a mq 10'226. La relativa superficie fondiaria prevista per la realizzazione di tale Slu è pari a mq 11'110.

Il Comune di Parma, ai sensi dell'art. 12.2, a seguito di delibera C.C. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del P.U.A. in oggetto, ha stabilito che il 50% della Sf destinata ad interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata o convenzionata-agevolata, e precisamente una superficie fondiaria complessiva pari a mq 5'555 individuata nel lotto 4 sia lasciata in proprietà ai concessionari in luogo della cessione al Comune.

I Concessionari si impegnano:

- a realizzare, sulla suddetta area di Sf pari a mq 5'555 interventi di edilizia residenziale convenzionata con il Comune per una Slu pari a mq. 5'113,
- a presentare, in coerenza all'attuazione per stralci prevista al precedente art. 6, richiesta di permesso di costruire relativa agli interventi di edilizia convenzionata preordinatamente all'attuazione degli interventi di edilizia libera, previsti negli stralci funzionali successivi allo Stralcio A.

I concessionari si impegnano a convenzionarsi ai sensi dell'art. 12 delle NTA del POC vigente, ovvero in coerenza ai contenuti dello schema tipo di convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale in data 28/9/2007 con delib. C.C. 140/22 i cui contenuti si devono intendere qui integralmente richiamati.

Si specifica che ai fini della determinazione del prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata, non dovranno essere computati i costi relativi all'interramento delle linee ad alta tensione ed i costi relativi alle opere di cui all'art. 4.ter punto 3), in quanto non direttamente ascrivibili ad essa.

Per effetto dell'avvenuta sottoscrizione di tale convenzione, il contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e art. 32 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm., è commisurato alla sola quota afferente gli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del precedente art. 7.

#### **Art. 12 - Termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione**

Tutte le opere di urbanizzazione del presente piano, come descritte nell'articolo 4, 4bis e 4ter punto 3), devono essere ultimate entro il termine di validità del relativo titolo abilitativo, fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 10 per le opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dei lotti ERS/ERP.

Il suddetto termine può essere prorogato per motivi non dipendenti dalla volontà del concessionario e autorizzati con provvedimento motivato del collaudatore in corso d'opera, che giudicherà in analogia con la normativa per l'esecuzione delle opere pubbliche.

#### **Art. 13 - Termini per l'attuazione del P.U.A.**

Il Piano Urbanistico Attuativo, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 10 anni (dieci anni) dalla approvazione dello stesso, fatto salvo quanto definito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, al precedente articolo 12.

La realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi, nonché, per quanto concerne gli interventi di recupero degli edifici vincolati ex D.Lgs. 42/2004, nei termini stabiliti all'art. 4. quater della presente convenzione.

#### **Art. 14 – Garanzie**

I concessionari:

- a garanzia della corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 4 e art. 4 bis e 4 ter;
- a garanzia della corresponsione delle somme di cui al precedente articolo 5;

documentano, all'atto della stipula della presente convenzione, l'avvenuta costituzione, a favore del Comune di Parma, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie

in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) di importo pari al valore presunto:

- delle opere di urbanizzazione interne al comparto come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per € 4'935'670 (quattromilioninovecentotrentacinquemilaseicentoseventanta euro);
- delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui ai precedenti art. 4bis punti 1), 3), 4), e 5) e art. 4ter punto 3), come sommariamente quantificato nell'ambito delle previsioni di massima del progetto di PUA, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A., comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali, e quindi per € 1'316'390 (euro unmilionetrecentosedicimilatrecentonovanta);
- delle opere di urbanizzazione esterne al comparto, di cui ai precedenti artt. 4bis punto 2) e 4ter punto 4), stabilito in € 881'090,16, comprensivo dell'IVA;
- delle opere per l'intervento di interrimento dell'elettrodotto, quantificato in € 4'684'800,00 (euro quattromilioniseicentoottantaquattromilaottocento/00), comprensivo dell'IVA, degli oneri per la sicurezza, degli eventuali imprevisti e delle spese tecniche e generali;
- delle indennità di esproprio relative all'acquisizione delle aree non disponibili interessate dalla realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, come presuntivamente determinate, quindi per € 20'300 (euro ventimilatrecento/00);
- degli onorari previsti per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo e per effettuare le verifiche tecniche di cui all'art. 5 quindi per 35'000 (euro trentacinquemila);
- dei costi presunti che potessero derivare da indagini archeologiche ovvero ritrovamenti di reperti archeologici nei lotti ERS/ERP nonché di quelli derivanti dalla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, stimati in via cautelativa in €/mq 100 di superficie fondiaria ERS/ERP per indagini archeologiche e €/mq 100 di superficie fondiaria ERS/ERP per vizi occulti e bonifiche, e quindi per complessivi € 1'111'000 (euro unmilionecentoundicimila).

L'ammontare complessivo della fidejussione risulta così determinato in complessivi 12'984'250,16 (euro dodicimilioninovecentottantaquattromiladuecentocinquanta/16).

In luogo della presentazione della garanzia relativa ai soli aspetti di indagine archeologica, ferme restando le obbligazioni relative alla rimozione di eventuali vizi occulti o bonifiche dei suoli evidenziabili nelle fasi di scavo, il concessionario potrà documentare, al momento delle sottoscrizione della presente convenzione, l'avvenuto rilascio, da parte della competente Soprintendenza Archeologica, di nulla-osta attestante l'inesistenza di reperti archeologici nei lotti ERS/ERP riscontrata a seguito dell'effettuazione di indagini preliminari, condotte di concerto con la Soprintendenza stessa.

Tali garanzie devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1157 Codice Civile.

L'ammontare delle fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del piano urbanistico attuativo.

Lo svincolo della fideiussione avverrà:

- per la quota corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di ciascuno stralcio funzionale, entro e fuori comparto, incluse le opere di cui all'art. 4 ter punto 3), dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo di cui all'art. 5;
- per la quota corrispondente alle indennità di esproprio, alla determinazione e pagamento dell'indennità definitiva di esproprio;
- per la quota corrispondente alle opere da eseguire nell'area ex Cral di cui all'art. 4.bis punto 2) e 4.ter punto 4), ad avvenuta ultimazione delle medesime dopo l'emissione della relativa certificazione da parte del Servizio comunale competente (Settori Sport e Lavori Pubblici);
- per la quota corrispondente alla realizzazione dell'interramento delle linee di alta tensione, dopo la comunicazione di fine lavori da parte degli enti gestori oppure nel momento in cui saranno prestate le corrispondenti fideiussioni ai soggetti gestori della linea, come previsto all'art. 4-ter ultimo paragrafo;
- per gli eventuali costi derivanti da ritrovamenti archeologici ovvero bonifica dei lotti destinati ad ERP, al momento della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia dei fabbricati.

Nel momento in cui il soggetto attuatore dovesse consegnare al gestore delle linee ad alta tensione una garanzia fideiussoria a copertura degli oneri di intervento per l'interramento della linea, sarà consegnata al Comune una copia di tale garanzia ed il Comune restituirà all'attuatore la garanzia fideiussoria a lui prestata.

E' facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità della fideiussione medesima a seguito del collaudo di ciascuno stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite dell'80% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale, svincolabile integralmente solo in seguito all'avvenuto collaudo finale e definitivo (di cui al precedente art. 5) della totalità delle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

Per quanto riguarda la garanzia fideiussoria circa il contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e art. 32 della L.R. n. 15/2013 e ss.mm, per la sola quota parte di edilizia residenziale convenzionata da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori, gli stessi si impegnano a consegnare al Comune di Parma, prima del rilascio del titolo edilizio di ogni edificio, adeguata polizza a copertura del 100% di tale onere dovuto, ovvero devono documentare l'avvenuta sottoscrizione della relativa convenzione edilizia. Tali garanzie saranno svincolate automaticamente anche parzialmente all'atto della sottoscrizione della convenzione edilizia relativa.

### **Art. 15 – Sanzioni e penali**

Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune provvederà all'escussione della fideiussione nel caso di:

- a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;

- b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fidejussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui alla precedente lettera a).

Nei suddetti casi di inottemperanza i concessionari dovranno corrispondere al Comune una penale pari all'1 per mille del valore delle opere non collaudabili per ogni giorno di ritardo nella corretta e completa realizzazione delle opere di urbanizzazione da calcolarsi a partire dalla scadenza stabilita all'art. 12 sino al giorno del totale e corretto completamento delle opere da parte del concessionario ovvero sino al giorno dell'escussione della cauzione, nell'ipotesi di accertata inottemperanza e subentro d'ufficio.

Devono inoltre ritenersi qui richiamate le ulteriori sanzioni derivanti dalle inadempienze relative alla corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione come disciplinate dalla delib. G.C. n. 1111/60 del 29/8/2007.

Per quanto riguarda le sanzioni derivanti da inadempienze o violazioni relative agli obblighi che derivano dalla realizzazione dell'edilizia convenzionata di cui all'art. 11 si richiama quanto stabilito dalla convenzione edilizia tipo approvata dall'Amministrazione Comunale con delib. C.C. 140/22 del 28/9/2007.

#### **Art. 16 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**

I concessionari dovranno trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sotto descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei concessionari e quindi ai relativi patti, le imprese stesse verranno ritenute responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Parma.

I concessionari potranno trattenere su di sé la titolarità di decidere ad intervenire nella redazione e presentazione di eventuali varianti al Piano Urbanistico Attuativo che si rendessero necessarie nell'arco di validità del piano stesso.

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

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

#### **Art. 17 - Definizione delle controversie**

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Piano Operativo Comunale ed al Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti nel Comune di Parma.

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

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



Comune di Parma  
Servizio Urbanistica

## PARERI E PRESCRIZIONI



PUA RELATIVO AL SUB AMBITO  
22 S4A – EX BORMIOLI ROCCO

Il PUA relativo al Sub Ambito 22 S4.A – Ex Bormioli Rocco, la connessa variante urbanistica al POC, al RUE e alla ZAC ed il progetto relativo alle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale (Stralcio Attuativo "A") durante il procedimento istruttorio di rito nonché nella successiva fase di deposito e controdeduzione, ha acquisito i pareri endoprocedimentali da parte degli Enti e Servizi (rilasciati direttamente ovvero resi in sede di Conferenza dei Servizi) ciascuno per gli aspetti di specifica competenza; al fine di recepire le condizioni e gli approfondimenti richiesti, è stato necessario integrare ed adeguare a più riprese il progetto, fino alla stesura definitiva degli elaborati tecnico-progettuali.

In particolare in sede di Conferenza dei Servizi del 16/10/2014 e successivamente del 21/04/2015, la **S.O. Ambiente** e la **S.O. Valorizzazione Patrimonio ed Espropri del Comune di Parma**, nonché **ARPA** e **AUSL** hanno valutato i contenuti del progetto in relazione agli aspetti connessi alla procedura di bonifica dell'area, rilevandone la conformità e ponendo specifiche prescrizioni attuative, sia temporali che operative, per gli interventi previsti nel comparto: tali prescrizioni attuative sono state recepite nei documenti normativi e in quelli grafici di progetto.

Vengono di seguito riepilogati i pareri che pongono prescrizioni per la successiva fase attuativa ed esecutiva.

**Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna** dapprima con nota del 29/09/2014 prot. gen. 11050 (ns. prot. gen. 177887 del 29/09/2014), e successivamente con nota del 23/01/2015 prot. gen. 689 (ns. prot. gen. 11853 del 26/01/2015), ha chiesto che venissero realizzati saggi conoscitivi ai sensi dell'art. 96 del D.Lgs. 163/2006, subordinando l'espressione del parere di competenza ai risultati ottenuti.

Con nota del 18/11/2015 prot. gen. 12514 (ns. prot. gen. 219948 del 03/12/2015) la Soprintendenza ha infine espresso nulla osta di competenza al progetto edificatorio dell'area a condizione che tutti i lavori di scavo vengano eseguiti alla presenza di archeologi, sotto la direzione scientifica della Soprintendenza, ma senza oneri per la stessa.

**Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna** con nota del 15/06/2015 prot. gen. 3697 (nostro prot. gen. 108664 del 17/06/2015) non ravvisa motivi ostativi all'adozione da parte dell'A.C. degli atti posti all'esame della conferenza dei servizi del 21/04/2015, specificando che al fine del rilascio della necessaria autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 21 sarà necessario trasmettere la seguente documentazione:

- *Istanza di autorizzazione ai lavori ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 21 e progetto definitivo di recupero degli immobili oggetto del D.D.R. del 18/07/2012 da trasmettere alla Soprintendenza Belle arti e paesaggio per le province di Parma e Piacenza;*
- *Resoconto dei controlli archeologici alle opere di bonifica ambientale da trasmettere alla Soprintendenza Archeologia dell'Emilia Romagna (già richiesti dalla stessa con nota prot. 689/2015);*
- *Copia della documentazione sopra citata dovrà essere inviata anche al Segretariato Regionale che emetterà il provvedimento conclusivo ai sensi del D.P.C.M. n. 171/2014, art. 32, comma 2, lettera "e";*

**TERNA**, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014, come confermato con nota n. 6922 del 13/11/2014 (ns. prot. gen. n. 219337 del 21/11/2014), precisa che l'attuazione dell'intervento di interrimento della linea A.T. sarà subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione ministeriale. In mancanza dell'interrimento, gli interventi di edificazione e di realizzazione delle opere del Piano Urbanistico dovranno rispettare quanto previsto dalla DPR 449/88 e ss.mm.ii. per garantire l'esercizio e la manutenzione delle linee aeree esistenti; la progettazione del comparto deve pertanto tenere conto anche della presenza dell'elettrodotto nella configurazione aerea e delle relative DPA. A tal fine, con nota n. 797 del 16/02/2015 (ns. prot. gen. n. 39923 del 05/03/2015), così come confermato in sede di conferenza dei servizi del 21/04/2015, TERNA ha comunicato formalmente le DPA relative alle linee AT esistenti, effettuando i calcoli congiuntamente con RFI.

Ha specificato altresì che la fascia di rispetto della linea interrata dipenderà esclusivamente dal progetto dell'interramento stesso.

Sulla base infine della scrittura privata sottoscritta il 04/05/2015 tra Terna ed il soggetto attuatore, Terna stessa ha valutato positivamente la fattibilità dell'intervento di interramento delle linee che attraversano il comparto, sia nei tratti interni che nei tratti esterni, fermo restando che la totalità degli oneri dovranno gravare sul soggetto promotore dell'intervento.

Con nota n. 3849 del 12/08/2015 TERNA ha comunicato al soggetto attuatore (a noi trasmesso con nota ns. prot.gen. 190093 del 20/10/2015) le DPA relative al progetto di interramento dell'elettrodotto, recepite nella stesura finale del progetto.

Sulla base delle valutazioni effettuate TERNA ha esplicitato le seguenti condizioni e prescrizioni per la fase attuativa degli interventi:

- *I terreni attraversati dalla linea sono soggetti a servitù di elettrodotto che, all'interno della fascia di terreno asservita, ne limitano espressamente l'uso, consentendo solo attività e opere che non siano di ostacolo all'esercizio e alla manutenzione della linea stessa;*
- *Eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;*
- *Eventuali fabbricati, in ogni caso, non dovranno essere destinati a deposito di materiale infiammabile, esplosivo o di stoccaggio di oli minerali, né dovranno arrecare disturbo, in alcun modo, all'esercizio della rete e non dovranno essere costituite da piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste dalla legge;*
- *L'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal d.m. 449/1988 sopra richiamato (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori e della catenaria assunta da questi alla temperatura di 40°) e dalla norma CEI 64-7 ed a quanto previsto dall'art. 83 del d.lgs. 81/2008;*
- *Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, vi precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti, in condizioni normali di esercizio, a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti;*
- *I conduttori sono da ritenersi costantemente alimentati alla tensione nominale di 132.000 V e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (art. 83 e 117 del d.lgs. 81/2008), in questo caso 5 m, e dalle Norme CEI EN 50110 e CEI 11-27, sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili (con particolare riguardo all'utilizzo di gru), costituisce pericolo mortale;*
- *A seguito dell'interramento sarà necessaria l'istituzione di una servitù di passaggio che si potrà sovrapporre in parte a quella già esistente sulle aree interessate dalla proiezione delle linee aeree esistenti.*

La **S.O. Conformità edilizia e Certificazioni del Comune di Parma**, relativamente al progetto del verde, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014, ha espresso il parere di competenza, il quale ha comportato la necessità di adeguamento degli elaborati tecnici in istruttoria, nonché sono state poste le seguenti prescrizioni:

- *chiede che lo stato fitosanitario delle alberature presenti nel comparto sia verificato in sede di PdC delle OO.UU.;*
- *per i sottofondi stradali occorre scegliere un materiale (ad esempio ghiaia) che possa garantire l'accrescimento della piantumazione (non lo stabilizzato a calce);*
- *deve essere previsto un piano di gestione del verde;*
- *l'irrigazione della piantumazione dovrà avvenire tramite acquedotto, per limitare i costi per la collettività.*

Il Servizio Manutenzione Verde Pubblico del Comune di Parma, con nota n. 90207 del 21/05/2015 esprime parere favorevole alle seguenti condizioni:

- *sono da evitare la messa a dimora delle seguenti specie: robinia pseudoacacia, prunus spinosa e acer platanoides;*
- *le siepi dovranno essere obbligatoriamente messe a dimora su area privata;*
- *deve essere sostituita la della vite americana con l'edera;*
- *la sabbiera va sostituita con altro tipo di gioco;*

Il Servizio Qualità Urbana del Comune di Parma, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014, ha espresso parere di competenza, il quale ha comportato la necessità di adeguamento degli elaborati tecnici in istruttoria ed ha posto altresì le seguenti condizioni attuative:

- *dovrà essere posta attenzione:*
  - o *all'inserimento di idonee attrezzature per la seduta e lo svago, mescolando così la funzione di passaggio a quella della sosta, prevedendo attività adatte alle varie fasce di età;*
  - o *alla eventuale creazione di un percorso vita, di angoli dedicati ai giochi per i bambini, di piccole aree riservate alla sosta e all'aggregazione, ecc.;*
  - o *alla eventuale relazione visiva e funzionale tra verde pubblico e verde privato, curando che vi sia continuità fisica, prospettica e di linguaggio anche attraverso la scelta di materiali sintonici;*
- *i fronti degli edifici residenziali rivolti verso gli spazi pubblici non si dovranno configurare quali parti retrostanti, prevedendo eventuali accessi e/o aperture che mettano in comunicazione visiva e funzionale gli edifici con gli stessi spazi pubblici, al fine di garantire una maggiore sicurezza lungo i percorsi ciclopedonali, soprattutto nelle ore serali e notturne;*
- *le recinzioni dei lotti dovranno assicurare un disegno ordinato e la maggiore permeabilità possibile con gli spazi pubblici;*
- *la nuova piazza pubblica dovrà prevedere idonee attrezzature ed arredi volti alla valorizzazione e fruizione dello spazio, possibilmente inserendo anche elementi verdi;*
- *deve essere prevista una cortina verde di mitigazione sul fronte nord ovest del parcheggio pertinenziale del previsto edificio commerciale in quanto risulta poco schermato rispetto alla zona circostante;*
- *si raccomanda di non superare la pendenza del 5% nei percorsi pedonali, al fine di agevolare la percorrenza da parte di persone con ridotta mobilità.*

La S.O. Trasporti e Viabilità del Comune di Parma, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014 pone alcune prescrizioni che hanno comportato la necessità di adeguamento degli elaborati tecnici in istruttoria ed ha posto altresì alcune condizioni attuative; in sede di conferenza dei servizi del 21/04/2015, ha rilevato l'avvenuto recepimento di quanto precedentemente richiesto, ribadendo la seguente condizione attuativa:

- *deve essere garantita la continuità dei percorsi pedonali anche all'interno dei lotti privati, in modo particolare verso il lotto commerciale, al fine di consentire ai pedoni il raggiungimento in sicurezza dell'ingresso del supermercato; a tal riguardo si veda anche il lato sud del parcheggio pertinenziale alla struttura commerciale che non prevede la realizzazione di alcun marciapiede.*

Il Consorzio di Bonifica, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014, chiede chiarimenti e integrazioni al progetto presentato; successivamente, in sede di conferenza dei servizi del 21/04/2015, rileva che la relazione idraulica dimostra non solo l'invarianza idraulica, ma addirittura la realizzazione di una laminazione tale da migliorare il carico idrico portato alla rete esistente.

Il S.O. Istruttoria sugli interventi edilizi diretti del Comune di Parma, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014, ha espresso il parere di competenza, il quale ha comportato la necessità di adeguamento degli elaborati tecnici in istruttoria.

AUSL, in sede di conferenza dei servizi del 16/10/2014, pur sottolineando che nulla osta all'approvazione del PUA, evidenzia alcune criticità a valenza sanitaria derivanti dalla presenza e permanenza della ditta CERVE in area limitrofa al sito oggetto di riqualificazione urbanistica; in sede di conferenza dei servizi del

21/04/2015, sulla base del nuovo studio di qualità dell'aria nel quale sono stati approfonditi tutti gli aspetti precedentemente sollevati ha espresso un giudizio di compatibilità dell'insediamento industriale esistente con il comparto ex Bormioli.

**ARPA**, nell'ambito della conferenza dei servizi del 16/10/2014, con nota ns. prot. n. 204796 del 05/11/2014, richiede integrazioni al progetto.

Successivamente, in seguito alle integrazioni presentate nell'ambito della conferenza dei servizi del 21/04/2015, esprime parere favorevole relativamente alla VALSAT ed alla componente ATMOSFERA.

Relativamente alla componente ACUSTICA esprime invece parere favorevole sul PUA e pone le seguenti condizioni attuative:

- *al fine di verificare il rispetto del criterio differenziale, sarà necessario eseguire un campionamento fonometrico successivo alla messa in regime di tutti gli impianti del lotto 1 (commerciale) così da valutare in opera il rumore prodotto dalle sorgenti ipotizzate;*
- *relativamente agli impianti fissi a servizio dei lotti 1 e 2 dovranno essere poste in opera sorgenti a basso impatto sonoro, così come previsto nella relazione di clima/impatto acustico di PUA;*
- *in sede di progettazione edilizia del lotto 3 dovrà essere nuovamente valutata la situazione acustica lungo il fronte di via Paradigna, al fine di confermare i risultati della valutazione di impatto presentata.*

Relativamente alla componente CAMPI ELETTROMAGNETICI, in seguito alla valutazione delle DPA del progetto di interrimento di linee ad alta tensione redatto da parte di TERNA, con nota n. 12949 del 16/11/2015 (ns. prot. gen. 208557 del 17/11/2015) esprime parere favorevole sulla conformità della pratica alle leggi vigenti sull'irradiazione a 50 Hz.

**IREN acqua e gas**, con nota del 06/10/2014 prot. gen. HG005347-2014-P (ns. prot. gen. 52931 del 26/03/2015), relativamente alla **rete idrica**, esprime parere favorevole vincolato :

- *all'estendimento della rete di trasporto con DN 400 Acciaio a partire dal Pozzo Imperia, lungo via Imperia, fino al collegamento con il comparto in oggetto con chiusura della rete in via San Leonardo e via Paradigna;*
- *alla realizzazione della rete di distribuzione interna al comparto con DN 200 Acciaio.*

**IREN acqua e gas**, con nota del 06/10/2014 prot. gen. EM008431-2014-P (ns. prot. gen. 52931 del 26/03/2015), relativamente alla **rete gas metano**, esprime parere favorevole vincolato, *allo spostamento dell'attuale GRF interrato di via Prampolini sul lato est di via San Leonardo in area verde all'interno del comparto, prevedendo due linee di riduzione AP-MP e AP-BP fuori terra.*

**IREN acqua e gas** relativamente alla **rete fognaria**, dapprima con nota del 29/10/2014 prot. gen. HG005887-2014-P (ns. prot. gen. 52931 del 26/03/2015) esprime parere favorevole alle condizioni esposte nella nota stessa; successivamente con nota del 02/12/2015 prot. gen. HG006301-2015-P (ns. prot. gen. 228136 del 17/12/2015), che si allega sotto la lettera F1, esprime parere favorevole, richiamando le condizioni esposte nel precedente parere;

**AEM Torino Distribuzione s.p.a. (Gruppo IREN)** in data 30/04/2015 (prot. DI002752/AD56003A), acquisito al ns. prot. gen. 190093 il 20/10/2015, relativamente alla distribuzione della **rete elettrica** ha espresso parere favorevole con condizioni per la successiva fase attuativa; in particolare le condizioni attuative sono le seguenti:

- *dovrà essere garantita una fascia di rispetto minima di metri 4,00 tra le pareti esterne della cabina elettrica ed aree o fabbricati dove è prevista una permanenza di persone maggiore alle 4 ore giornaliere;*
- *variazione delle potenze comunicate nella tavola di progetto, potranno comportare una modifica alla soluzione tecnica per l'allacciamento dell'area in oggetto e quindi al parere di competenza;*
- *le polifore interrate dovranno essere realizzate utilizzando tubo rigido a doppio strato corrugato all'esterno e liscio all'interno, con resistenza allo schiacciamento > 750 Newton e posate con bauletto in calcestruzzo a resistenza garantita Rck15;*

- con riferimento al D.lgs 259/03, la realizzazione delle canalizzazioni per l'alloggiamento dei cavi elettrici e dei loro accessori dovrà avvenire, previa verifica delle eventuali interferenze con cavi di Telecomunicazione, con il gestore della rete medesima, nel rispetto della Norma CEI 11-17 "Impianti di produzione, trasmissione e distribuzione pubblica energia elettrica – Linee in cavo". Pertanto, ai sensi della sopra richiamata normativa, dovrà essere rilasciato il certificato di conformità delle opere;
- l'esecuzione dei lavori in prossimità di impianti elettrici esistenti dovrà avvenire in applicazione ed osservanza rigorosa di tutte le norme di sicurezza e di prevenzione infortuni vigenti in materia; in particolare dovrà essere richiesto al soggetto gestore, con congruo anticipo e mediante comunicazione scritta, il fuori servizio degli impianti interessati dai lavori medesimi.

**IREN energia** relativamente alla **rete di smaltimento dei rifiuti** esprime parere favorevole mediante visto apposto sull'elaborato "PP.12 – Planimetria di progetto. Punti di raccolta differenziata RSU" (ns. prot. gen. 32931 del 26/03/2015).

**INFOMOBILITY**, per quanto riguarda la **segnaletica stradale**, in data 25/11/2015 (prot. 2472), acquisito al nostro prot. gen. n. 218685 del 01/12/2015, ha espresso parere favorevole mediante visto apposto sull'elaborato "UA.105 – Opere di urbanizzazione stralcio A. Segnaletica stradale stralcio A" allegato al permesso di costruire relativo allo stralcio funzionale A delle opere di urbanizzazione.

La **S.O. Sismica- Energetica del Comune di Parma**, relativamente all'impianto di **rete di illuminazione pubblica**, con nota n. 87438 del 19/05/2015 esprime parere favorevole, chiedendo di adeguare alcuni elaborati tecnici in istruttoria, specificando altresì che, *in base alla normativa di riferimento che è quella afferente alla L.R. 19/2013, la documentazione da produrre per la conclusione dei lavori sarà la seguente:*

- *certificato di regolare esecuzione;*
- *elenco dei materiali e relativi certificati di conformità;*
- *dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;*
- *disegno as-build delle opere realizzate + file DWG;*
- *calcolo illuminotecnico;*
- *certificato di rispondenza dell'impianto alla L.R. 19/2003;*
- *piano di manutenzione dell'impianto.*

Il **Servizio Lavori Pubblici del Comune di Parma**, relativamente alla **rete di smaltimento delle acque bianche**, dapprima con nota n. 197199 del 24/10/2014 sospende il parere in attesa di chiarimenti sul progetto; successivamente, con nota n. 88213 del 19/05/2015 (come confermato in seguito con nota n. 219152 del 02/12/2015), ha chiesto verifiche e conseguente aggiornamento degli elaborati presentati.

Con nota n. 229572 del 18/12/2015 prende atto degli elaborati controdeduttivi presentati e pone le prescrizioni esposte nella nota che si allega sotto la **lettera F2**;

Si evidenziano altresì le condizioni poste dalla **Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**, nella seduta n.08 del 05/05/2015, nella quale ha espresso parere favorevole condizionato al mantenimento dell'assetto morfologico dei lotti a corte ed al mantenimento del porticato previsto sulla piazza pubblica e del collegamento del lotto 1 commerciale; tale prescrizione è stata inserita nelle norme di PUA.

## PARERI VINCOLANTI PER L'ATTUAZIONE DEL PUA

---

Gli elaborati progettuali e normativi sono stati adeguati integralmente a quanto rilevato dai diversi Enti e Servizi nella fase istruttoria; di seguito si specificano e riepilogano le condizioni prima richiamate attinenti la successiva fase attuativa che costituiscono prescrizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A", nonché condizione per la predisposizione dei progetti edilizi e per lo sviluppo dei progetti delle opere di urbanizzazione dei successivi stralci attuativi.

- Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia;
- Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato Regionale per l'Emilia Romagna;
- TERNA;
- Servizio Manutenzione Verde Pubblico;
- Servizio Qualità Urbana del Comune di Parma;
- S.O. Trasporti e Viabilità del Comune di Parma;
- ARPA;
- Enia (rete idrica);
- Enia (rete gas metano);
- Iren (rete fognaria);
- AEM Torino Distribuzione s.p.a. (Gruppo IREN) (rete elettrica);
- S.O. Sismica-Energetica;
- Servizio Lavori Pubblici;
- Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.

In merito alla realizzazione degli interventi attuativi del PUA, oltre a quanto specificamente stabilito nella convenzione urbanistica, nelle norme urbanistico edilizie e nella deliberazione di approvazione del PUA e nel presente elaborato, si specifica che si dovrà ottemperare alle misure di mitigazione espressamente definite dalla Valsat (Doc. V).

Inoltre, come stabilito nell'elaborato Doc.O – Valutazione di impatto/clima acustico allegato al PUA, le fasi progettuali di intervento sugli edifici storici esistenti appartenenti al complesso ex Bormioli che hanno affaccio su via San Leonardo dovranno tenere in evidenza, compatibilmente con i vincoli di tutela ex D.Lgs. 42/2004, il tema della componente acustica;

Circa gli adempimenti connessi alla procedura di bonifica delle aree, come individuate nella tav. PP13 di PUA, in coerenza a quanto previsto all'art. 3 dello schema di convenzione urbanistica, si evidenzia che le aree destinate ad urbanizzazioni e standard pubblici, afferenti agli stralci attuativi successivi al primo, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Parma, previo picchettamento delle stesse, solo subordinatamente all'avvenuto completamento degli interventi di Bonifica da effettuarsi sulle stesse aree da cedere (emanazione da parte della Provincia di Parma della certificazione di avvenuta conclusione del procedimento di bonifica), prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo al secondo stralcio attuativo delle opere di urbanizzazione.

A tal proposito si specifica che costituisce prescrizione:

- tutto quanto dettagliatamente specificato nell'elaborato riassuntivo allegato alla delibera di approvazione del progetto di bonifica (atto di G.C. n. 545 del 18/09/2013), al quale si rimanda integralmente in quanto riassuntivo delle prescrizioni relative a ciascuna sub area; al fine dell'individuazione delle singole sub aree occorre fare riferimento all'Elaborato PP13 di PUA.
- quanto stabilito nella variante alla procedura di bonifica approvata con DD-2015-1142 del 28/05/2015 che, integrando il precedente progetto di bonifica, stabilisce che l'acquisizione delle porzioni di sub-area A e di sub-area E+B che verranno cedute al Comune sarà vincolata alla assenza/rimozione di contaminazioni ed in particolare:
  - o in merito alla porzione sud della sub-area A che verrà ceduta al Comune, appartenente allo stralcio attuativo C, il soggetto attuatore si impegna a verificare l'effettivo stato del terreno sotto alla soletta in cemento armato che ricopre l'intera porzione di area (una volta che tale soletta sarà rimossa) e a bonificarla nel caso si evidenzi presenza di contaminazione; il Comune acquisirà il terreno solo in assenza/rimozione di contaminazione;
  - o nella sub area E+B, appartenente allo stralcio attuativo B, le porzioni di terreno che verranno cedute al Comune dovranno essere completamente bonificate e dovranno presentare un confinamento che le isoli dalle restanti aree private che saranno interessate da una messa in sicurezza permanente.

Circa il programma attuativo degli interventi inerenti la rete fognaria delle acque bianche, come esplicitato nel parere del Servizio Lavori Pubblici (allegato F2) si stabilisce che il regime transitorio degli scolmatori esistenti si deve intendere autorizzato per il solo stralcio attuativo "A", mentre dal successivo stralcio attuativo si deve intendere vincolante quanto previsto negli elaborati di PUA.

Circa le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione si prescrive che:

- tutti i cordoli dentro e fuori dal comparto siano realizzati in granito;
- lo spessore delle lastre di pietra da porre in opera su via Silva, nel collegamento tra P.le Balestrieri ed il comparto, sia pari ad almeno di 4 cm.

Si richiamano, infine, gli adempimenti amministrativi, esplicitamente previsti nello schema di convenzione, che costituiscono precondizione e presupposto per addivenire alla stipula dell'atto convenzionale:

1. Contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica, si dovrà procedere, con separato atto notarile e previo picchettamento delle stesse:
  - alla cessione delle aree afferenti allo stralcio funzionale "A", dentro e fuori dal comparto, così come identificate nell'elaborato PD.UA.107; tale cessione potrà avvenire solo dopo l'emanazione da parte della Provincia di Parma della certificazione di avvenuta conclusione del procedimento di bonifica delle aree interessate dall'intervento di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione;
  - alla cessione dell'intera area di Via Naviglio Alto denominata "ex Cral Bormioli Rocco" inclusi i fabbricati su di essa insistenti.
2. Al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore dovrà fornire prova dell'avvenuta presentazione alla competente Soprintendenza dell'istanza di autorizzazione ai lavori di recupero degli edifici riconosciuti di valore culturale (ai sensi degli artt. 13-14 del D.Lgs. 42/2004, prot. 1867/2008), completo di tutti gli elaborati progettuali richiesti dalla normativa vigente.

## PARERI VINCOLANTI PER L'ATTUAZIONE DELLO STRALCIO ATTUATIVO "A" DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

---

In merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A", che si intende rilasciato con l'avvenuta approvazione del PUA, oltre a quanto specificamente stabilito nella convenzione urbanistica, nelle norme urbanistico edilizie, nella deliberazione di approvazione del PUA e nel presente elaborato, si specifica che dovranno essere rispettate tutte le condizioni tipiche del permesso di costruire nonché si evidenziano le seguenti ed ulteriori prescrizioni:

- il PdC delle opere di urbanizzazione dello stralcio attuativo "A" si intende rilasciato per le sole aree ed opere pubbliche, pertanto, eventuali reti e relativi manufatti afferenti gli interventi privati dovranno essere autorizzati con ulteriore e specifico titolo edilizio;
- i cordoli da realizzarsi nelle opere dentro e fuori dal comparto dovranno essere realizzati in granito;
- dovranno essere rispettate le misure di mitigazione espressamente definite dalla Valsat (Doc. V).

Si specifica altresì che l'inizio dei lavori relativo al permesso di costruire dello stralcio attuativo A, oltre a quanto già esplicitamente disciplinato dalla convenzione urbanistica, dalle norme urbanistico edilizie, è condizionato:

- all'ottenimento del parere favorevole relativo alla verifica circa il corretto dimensionamento della rete di acque bianche espresso da parte del Settore Lavori Pubblici, con eventuale adeguamento degli elaborati progettuali;
- all'ottenimento del parere relativo alla rete di energia elettrica da parte di AEM;
- all'avvenuto deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture, ai sensi della Legge 5.11.71 n. 1086 ovvero della L.R. 19 del 30.10.2008 presso l'Amministrazione del Comune di Parma.

Data 02 DIC. 2015

<b>COMUNE DI PARMA</b>	
<b>PROTOCOLLO GENERALE</b>	
2015	17 DIC 2015
N. .... 228136 .....	
CT. ....	CL. .... 2 .....
SCL. ....	
SP. ....	

Spett.le  
 Studio di Architettura  
 Vittorio Guasti  
 Via Braga, 12  
 43123 - Parma

Prot. PR HG006301-2015

**OGGETTO:** Espressione di parere tecnico in qualità di Ente affidatario dei servizi di gestione della rete fognaria per acque nere e relativi impianti del Comune di Parma del progetto per la realizzazione delle opere fognarie delle urbanizzazioni del comparto 22S4 (Ex Bormioli Rocco) e allaccio alla rete comunale per acque nere.

In merito agli elaborati pervenuti in IREN il 06/11/2015 e relativi alla progettazione delle opere fognarie di urbanizzazione del comparto 22S4 (Ex Bormioli Rocco), si esprime, per quanto di competenza, parere tecnico:  
 favorevole, condizionato alle seguenti prescrizioni.

La richiesta di parere chiede di ricomprendere sia le opere fognarie di urbanizzazione inerenti l'intero comparto Ex-Bormioli sia il solo stralcio A, che riguarda invece l'allacciamento privato del lotto sul quale verrà realizzato un edificio destinato ad uso commerciale.

Il parere espresso riguarda le opere di urbanizzazione, mentre per il lotto privato (Stralcio A) dovrà essere richiesto uno specifico parere per l'allacciamento, tenendo presente che la qualità e l'entità degli scarichi delle attività che si andranno ad insediare dovrà essere conforme a quella dichiarata.

Si riconfermano, inoltre, le prescrizioni già emanate con il precedente parere del 29 ottobre 2014 di seguito riportate:

Poiché parte dell'area oggetto di intervento si trova all'interno di aree di salvaguardia per la tutela delle acque potabili, devono essere recepiti i pareri espressi dagli enti competenti in materia di tutela delle acque, rispetto ai quali quello di IREN si trova in subordine.

- Le reti di scolo per acque nere dovranno essere rigorosamente separate da quelle per acque bianche e queste ultime dovranno recapitare in un idoneo corpo idrico e non nelle fognature classificate come miste.
- La realizzazione delle opere non dovrà interrompere il servizio di pubblica fognatura, il committente è pertanto tenuto a porre in atto tutti i dispositivi e la sorveglianza necessari per assicurare il regolare e continuo deflusso dei reflui.
- Per garantire una migliore resistenza meccanica le camerette di ispezione saranno costruite in cemento armato, in realizzazione monolitica, oppure se costituite da elementi componibili dovranno essere munite di guarnizioni di tenuta tra i vari elementi preinserite nel getto in cls. Internamente dovranno essere rivestite con liner, preinserito nel getto, in materiale plastico tipo HDPE saldato in corrispondenza dei giunti. Il fondo delle camerette deve essere rivestito da sagomatura in polipropilene o equivalente, anch'essa preinserita nel getto in cls.
- Le camerette dovranno avere dimensioni interne di 120 x 120 cm o diametro 120 cm ed essere dotate di scaletta di discesa alla marinara realizzata con gradini singoli infissi, in materiale anticorrosione e posizionati in modo da favorire discesa e sbarco sulla banchina e non essere d'intralcio al personale operante all'interno.

- Il disegno con le specifiche costruttive della cameretta di ispezione e dei particolari costruttivi della rete fognaria, da realizzarsi durante le successive fasi progettuali, andrà preliminarmente presentato ad IREN per l'approvazione.
- Dovrà essere prodotto il certificato di tenuta idraulica della rete fognaria da parte del collaudatore.
- Con particolare cura andranno eseguiti gli innesti delle tubazioni in modo da garantire ermeticità e flessibilità tra tubo e pozzetto.
- Non sono ammessi chiusini con chiusura a vite.
- Gli innesti dei collettori di lottizzazione (destinati ad essere assunti al patrimonio pubblico) tra loro e alla fognatura esistente dovranno avvenire in cameretta di ispezione, sul fondo della stessa, nello spessore di banchina, con raccordo nel senso del flusso.
- Il diametro minimo delle condutture destinate a divenire pubbliche non dovrà essere inferiore a DN 200, tenendo conto di un grado di riempimento massimo ammissibile non superiore al 60%.
- La conduttura all'interno delle camerette di ispezione dovrà essere aperta in canale avente sezione ad U di altezza pari al diametro della tubazione stessa, con banchine laterali degradanti verso l'interno.
- Gli allacci privati dei singoli lotti ed edifici non potranno avvenire all'interno delle camerette di ispezione ma subito a monte o a valle tramite pezzo speciale di raccordo (a 45°).
- Andrà posto un chiusino ventilato ogni due camerette di ispezione.
- I sifoni Firenze dovranno essere posti entro il limite di proprietà e non invadere il suolo pubblico.
- I pozzetti delle caditoie per acque piovane (che verranno posizionate su suolo pubblico) dovranno essere muniti di sifone tipo Milano (esterno al pozzetto) e avere dimensioni in pianta di 50 x 50 cm, con altezza da fondo tubo di scarico a fondo pozzetto di 50 cm per avere un idoneo volume di sedimentazione per il materiale particolato.

Prima della cessione all'Amministrazione Comunale delle nuove reti fognari, occorrerà richiedere sopralluogo all'ente gestore allegando le planimetrie finali "come costruito" su carta e file dwg e la video-ispezione con rapporto inclinometrico di tutte le tratte costruite.

Il settore fognature, eseguita la verifica, invierà al Comune e al Soggetto Attuatore lettera di idoneità alla presa in gestione delle reti esaminate.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Direttore Generale  
IREN ACQUA GAS S.p.A.  
Ing. Bertolini Eugenio

Rif. H17/010; H24





allegato inserito a seguito  
dell'emendamento approvato in  
aula

**Comune di Parma****Settore Lavori Pubblici e Patrimonio**

Prot. Gen. 229572  
2015.VI/5-6

Parma, 18/12/2015

Al Direttore Settore Urbanistica  
Ing. Dante Bertolini

p.c. arch. Costanza Barbieri

**OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata relativo al Sub-ambito 22 S4.A – ex Bormioli Rocco e PdC opere di urbanizzazione primaria (stralcio A)**

In riferimento alla Vs. nota del 15/12/2015 PG 226204, relativa alla documentazione controdeduttiva del PUA in oggetto (OU.03.1 rev.06 del 17/12/2015 pg. 228136 – OU.03.6 rev.00 del 17/12/2015 pg. 228136 – OU. 03.02 rev. 08 del 17/12/2015 pg. 228136 – OU.03.3 rev.05 del 01/12/2015 pg. 218685) e relativa al PdC delle opere di urbanizzazione primaria stralcio attuativo "A" (PD.UA.004 rev.03 del 17/12/2015 pg.228136 - PD.UA.202 rev.02 del 01/12/2015 pg.218685 – PD.UA.203 rev.02 del 01/12/2015 pg. 218985 – PD.UA.204 rev.02 del 01/12/2015 pg.218685- PD.UA.206 rev.02 del 14/12/2015 pg.226005 – PD.UA.207 rev.00 del 14/12/2015 pg.226005 – PD.Ua.201.rev.02 del 01/12/2015 pg.218685), si prende atto delle integrazioni richieste dallo scrivente con nota del 2/12/2015 pg. 219152 e si esprimono le seguenti prescrizioni.

In considerazione della presenza di due scolmatori esistenti (asse ovest-est e da via Genova verso nord) che attraversano il comparto nello stato di fatto, si prescrive il loro utilizzo, previo collaudo statico - funzionale dei manufatti, per le portate esistenti nonché, temporaneamente, per quelle di progetto relative al solo stralcio attuativo A.

Tale regime, così definito transitorio, si deve intendere autorizzato per il solo stralcio attuativo A.

Dal successivo stralcio attuativo dovranno essere realizzate, per intero, le opere di urbanizzazione previste nel PUA, il cui calcolo esecutivo dovrà essere allegato in relazione specifica. Nella successiva fase esecutiva, ci si riserva la valutazione del posizionamento dell'allaccio su via Paradigna dello scolmatore di progetto proveniente da via Genova.

Una volta completata la nuova rete di smaltimento, si prescrive la completa demolizione, con ripristino della portata dei terreni, degli scolmatori esistenti ovvero, per il solo stralcio attuativo A, sarà consentito il mantenimento del tratto di scolmatore esistente.

La relazione allegata al PdC dello stralcio A è di tipo tecnico-illustrativo e non contiene il calcolo di dimensionamento esecutivo delle reti di progetto, pertanto si prescrive di presentare una relazione esecutiva con il calcolo di dimensionamento delle reti entro fine gennaio 2016.

Distinti saluti.

Il Direttore  
Sett. Lavori Pubblici e Patrimonio

Arch. Silyano Carcelli

Arch. Barbieri  
21/12/15

*DELIBERAZIONE N. CC-2016-4 DEL 19/01/2016*

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'Albo Pretorio on line all'indirizzo [www.comune.parma.it](http://www.comune.parma.it).

IL SEGRETARIO GENERALE  
ASTERIA

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
VAGNOZZI