

Regione
Emilia-Romagna



Provincia
di Parma

COMUNE DI SALSOMAGGIORE TERME



**PIANO OPERATIVO
COMUNALE**

con effetto di P.U.A.

PROGETTO

SINDACO

Massimo Tedeschi

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

Maria Pia Bariggi

**SEGRETARIO E
DIRETTORE GENERALE**

Cristina Pratzoli

**SETTORE III°
TERRITORIO E INFRASTRUTTURE**

Rossano Varazzani
Maria Grazia Chiusa

PROGETTISTI INCARICATI

Gianfranco Pagliettini
Luca Pagliettini

COLLABORATORI

Elena Maestri
Daniela Olzi
Mina Rossi

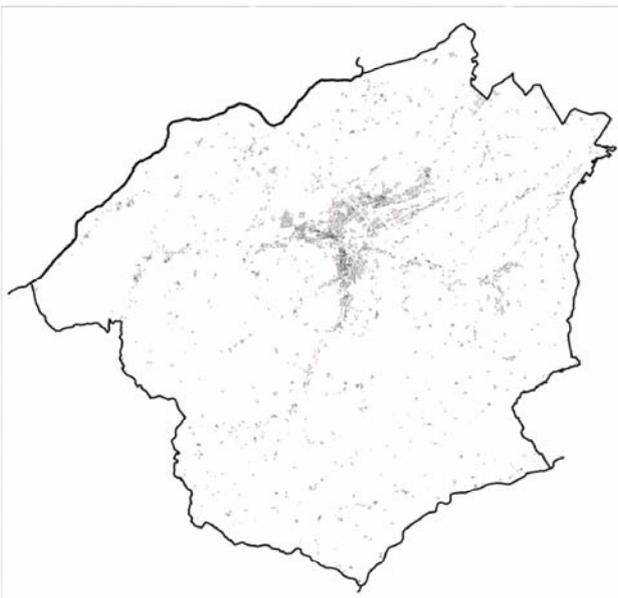
Convenzione

Adozione C.C. n. 51 del 05.08.2008§

Approvazione C.C. n. 5 del 05.03.2009

Codice tavola

a



Elaborato da:



Scala

Data

LOCALIZZAZIONE: Marzano

Luglio 2008



CITTA' DI SALSOMAGGIORE TERME
PROVINCIA DI PARMA

CONVENZIONE PER L'ESECUZIONE DI
P.U.A. DENOMINATO "CENTRO ABITATO MINORE DI MARZANO"

L'anno questo giorno
..... del mese di, in
Salsomaggiore Terme, avanti a me, dott., notaio in
..... ed iscritto al Collegio notarile di, sono presenti
i Signori:

1) Ing. Rossano Varazzani, nato a Villa Minozzo il 24/11/1954, domiciliato per la funzione in Salsomaggiore Terme, piazza Libertà n. 1, il quale interviene nel presente atto nella esclusiva qualità di direttore del Settore 3 – Territorio ed Infrastrutture e quindi legale rappresentante del Comune di Salsomaggiore Terme, con sede legale in Salsomaggiore Terme, piazza Libertà n. 1 – codice fiscale 00201150349, autorizzato a quanto infra con deliberazione n. del, esecutiva e pubblicata all'Albo Pretorio comunale dal al

2) Zalaffi Stefania, nata a Salsomaggiore Terme il 07/06/1967 ed ivi residente in via Filzi n. 24 c.f. ZLFSFN67H720W;

3) Bolzoni Don Pier Giacomo, nato a Monticelli D'Ongina (PC) il 06/05/1942 Parroco pro-tempore della Parrocchia di San Vitale con sede in Salsomaggiore via Copelli n. 6 c.f. 91004700349;

4) Oretti Giuseppe, nato a Salsomaggiore Terme il 16/02/1930, residente in via Marzano n. 70, c.f. RTTGPP30B16H720L;

5) Mari Luigia, nata a Pellegrini Parmense il 31/05/1930, residente in via Marzano.n. 70, c.f. MRALGU30E71G424B;

i soggetti di cui ai punti 2)-3)-4)-5) in seguito saranno definiti come "ditta concessionaria" o "soggetti attuatori".

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono:

θ che il Comune di Salsomaggiore Terme ha approvato il Piano Strutturale Comunale con deliberazione del Consiglio comunale 02/10/2003 n. 76;

θ che il Comune di Salsomaggiore Terme ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio con deliberazione del Consiglio comunale 01/07/2005 n. 31 e successive varianti parziali;

θ che la Giunta comunale con deliberazione 11/5/2004 n. 136 ha approvato il bando pubblico finalizzato alla formazione del Piano Operativo Comunale (P.O.C.);

θ che il bando è stato emesso in data 15/06/2004 con scadenza 18/09/2004; la scadenza è stata più volte reiterata e pertanto la presentazione delle proposte è stata fissata alla data del 07/10/2005;

θ che nel centro abitato minore di Marzano hanno presentato proposte e le successive integrazioni:

1) la sig.ra Zalaffi Stefania sono proprietari dell'area posta nel comune di Salsomaggiore Terme, loc. Marzano, identificata al Catasto Terreni al Foglio 45 mapp. 282 e 284 , con superficie catastale di mq. 2.310 e di mq. 1.205;

2) la Parrocchia di San Vitale è proprietaria dell'area posta nel comune di Salsomaggiore Terme, loc. Marzano, identificata al Catasto Terreni al Foglio 44, mapp. B-27-28 – 245-247;

3) i sigg. Oretti Giuseppe e Mari Luigia sono proprietari dell'area posta nel comune di Salsomaggiore Terme, loc. Marzano identificata al Catasto Terreni Foglio 44 mapp. 294-295-296-297 rispettivamente di mq. 675, mq. 675, mq. 675, mq. 675;

0 che dette aree risultano parzialmente inserite nel primo POC approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. a cui è stato assegnato, per il centro abitato minore di Marzano, l'efficacia di P.U.A.; detta deliberazione viene allegata al presente atto con la lettera ".....".

Tutto ciò premesso,

e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1

La ditta concessionaria si impegna a dare esecuzione al P.U.A. denominato "Centro abitato minore di Marzano", secondo gli elaborati di progetto e con i tempi previsti nel presente atto.

Gli elaborati del P.U.A., che si allegano alla presente convenzione, sono i seguenti:

- 0 elab. 1 - scheda norma
- 0 elab. 2 - relazione acustica
- 0 elab. 3 - fognatura
- 0 elab. a - convenzione
- 0 Tav. b - stralcio del RUE con individuazione degli ambiti che il PSC assoggetta a POC
- 0 Tav. c - planimetrie catastali e superfici (con individuazione delle aree da espropriare o vincolare)
- 0 Tav. d - Situazione planoaltimetrica
- 0 Tav. e - Stato di fatto
- 0 Tav. f - Documentazione fotografica
- 0 Tav. g - Progetto
- 0 Tav. h - Sezioni
- 0 Tav. i - Schema impianti tecnici
- 0 Tav. n - Relazione illustrativa
- 0 Tav. o - Relazione geologica e sismica
- 0 Tav. q1 - Sistemazione paesaggistica e vegetazionale

ART. 2

Tutti gli allegati sopra descritti s'intendono facenti parte integrante e sostanziale della presente convenzione e la ditta concessionaria assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti dalla presente convenzione, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo. Si stabilisce che al P.U.A. non venga attribuito valore di permesso di costruire ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 24/03/2000 n. 20.

ART. 3

La ditta concessionaria si impegna ad eseguire:

- 1) il restauro della Chiesa, la sistemazione dell'area verde, il parcheggio pubblico, fognatura e depurazione (che rimarrà privata), come da progetto di massima allegato, per un importo previsto di € 234.628,00 in modo solidale tra loro ai sensi dell'allegato F del bando del POC:

<i>Opere pubbliche</i>	<i>n./mq/ml</i>	<i>Costi €</i>	<i>note</i>
Restauro Chiesa Marzano		150.000,00	
Fognatura e depurazione		30.375,00	che rimarrà privata
Parcheggi pubblici	mq. 575,15	37.945,00	da cedere al Comune – (asfaltato)
Verde pubblico con illuminaz		16.308,00	di proprietà della Parrocchia
TOTALE		234.628,00	

- 2) l'esecuzione delle seguenti unità immobiliari con i relativi impegni di cessione:

<i>proprietà</i>	<i>Fg. mapp</i>	<i>Sup terr</i>	<i>Sup fondiar</i>	<i>n. allo ggi</i>	<i>SU amm essa</i>	<i>Cessione al Comune di standards pubblici*</i>		<i>Cessioni al Comune di dotaz urbanizzative*</i>	
						<i>Mq.</i>	<i>oggetto</i>	<i>Mq.</i>	<i>oggetto</i>
Zalaffi Stefania	Fg 45 282/284	890	843	1	235	0,00	-----	7,35 39,32	Viab pubbl Pedon pubbl
Parrocchia San Vitale	Fg. 44 m vari	575	--	0	0	575,15	Parch pubblico asfaltato	----	
Oretti e Mari	Fg. 44 m. 294/295/296/297	2.758	2.489	4	520	0,00	-----	160,15 108,79	Viab pubbl Pedon pubbl

3) la cessione gratuita delle aree indicate al punto 2 (standards e viabilità) come previsto all'art. 6. La destinazione d'uso ammessa, per gli interventi sopra indicati, è R1 (residenza) normata dall'art. 9.61. del R.U.E.

I progetti che saranno presentati dovranno essere conformi alle norme del P.S.C., del R.U.E., del P.O.C. ed in generale alla vigente legislazione.

Il progetto di P.U.A. è vincolante per quanto concerne la superficie utile realizzabile, le destinazioni d'uso, le dotazioni territoriali, le prestazioni e disposizioni stabilite dalla Scheda Norma.

Le opere previste nel presente articolo dovranno essere realizzate anche se la spesa effettiva dovesse risultare superiore agli importi indicati.

ART. 4

La ditta concessionaria si impegna a corrispondere al Comune, al momento del rilascio dei permessi di costruire, il contributo relativo agli oneri concessori, ai sensi della legge regionale 25/11/2002 n. 31.

ART. 5

La ditta concessionaria s'impegna ad eseguire le opere pubbliche con le eventuali prescrizioni previste nel permesso di costruire, secondo i seguenti tempi:

- a) presentazione del progetto entro un anno dalla stipula della presente convenzione;
- b) inizio delle relative opere entro i termini previsti dal permesso di costruire e comunque entro due anni dalla stipula della presente convenzione;
- c) il termine per l'esecuzione delle opere sopra indicate sarà stabilito dal permesso di costruire.

La ditta concessionaria si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione (pubbliche e private) e le dotazioni territoriali prioritariamente alle costruzioni edilizie; in particolare si specifica che:

- non verranno rilasciati permessi di costruire prima dell'avvenuto inizio dei lavori della fognatura e di tutte le opere di urbanizzazione funzionali agli interventi edilizi;
- le opere relative alla fognatura ed al depuratore dovranno essere terminate prima del rilascio del primo certificato di conformità edilizia e agibilità;
- non verranno rilasciati i certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici prima del favorevole collaudo di tutte le opere;
- è consentito il rilascio di certificato di conformità urbanistica riferito a parte funzionale o all'intero edificio facente parte del presente comparto, a condizione che venga presentata ulteriore fideiussione di importo pari a quella già prestata, a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto (pro-quota). Il Direttore del Settore 3 – Territorio ed Infrastrutture, in sede di sopralluogo preventivo dovrà comunque accertare l'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio dell'edificio per il quale è stato richiesto il certificato.

Eventuali modifiche ai tempi, per cause di forza maggiore, potranno essere autorizzate dalla Giunta comunale, entro i termini di validità della presente convenzione.

ART. 6

La ditta concessionaria, entro 60 giorni dall'ultimazione dei lavori, sottopone le opere sopra citate a collaudo tecnico-amministrativo.

Per tale collaudo verrà nominato un professionista abilitato indicato dall'Amministrazione comunale.

Le spese di collaudo sono per intero a carico della ditta concessionaria, che si impegna a provvedere (assumendo a proprio carico tutte le spese) a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Dirigente del Settore 3 – Territorio ed Infrastrutture.

La ditta concessionaria dovrà mettere prontamente a disposizione, a sue cure e spese, personale, mezzi d'opera, strumenti e materiali, per effettuare tutte le prove, verifiche, saggi e quant'altro richiesto dal collaudatore e per effettuare a regola d'arte i successivi ripristini.

Restano a carico della ditta concessionaria anche le spese per il prelievo e la conservazione dei campioni nonché per le eventuali prove di laboratorio ordinate dal collaudatore.

Scaduto tale termine ed in caso di persistente inadempienza della ditta esecutrice, il Dirigente del Settore 3 – territorio ed Infrastrutture può provvedere d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima.

Entro 90 giorni dal deposito del favorevole collaudo il Comune di Salsomaggiore Terme potrà prendere in carico gratuitamente con apposito atto il parcheggio pubblico.

ART. 7

Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. e fino alla regolare cessione al Comune, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale, inerenti all'attuazione dell'intervento sono a totale carico della ditta concessionaria.

Sulla base del progetto preliminare predisposto per la realizzazione delle opere pubbliche e private ed in considerazione dei preventivi di massima di spesa, i soggetti attuatori dichiarano la propria disponibilità finanziaria per la realizzazione di quanto proposto.

ART. 8

Il Dirigente del Settore 3 – Territorio ed Infrastrutture vigilerà sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurarne la rispondenza al progetto approvato di cui alla presente convenzione e dei futuri permessi di costruire.

Qualora siano riscontrate difformità, verranno adottate tutte le opportune diffide nei confronti della ditta concessionaria affinché si adegui agli obblighi contrattuali.

In caso di inadempienza il Dirigente del Settore 3 – Territorio ed Infrastrutture revocherà i permessi di costruire rilasciati.

ART. 9

La ditta concessionaria s'impegna a non trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune di Salsomaggiore Terme, gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, dichiarandosi fin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento in termini e per la buona esecuzione di tutte le opere.

ART. 10

A garanzia totale degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, dell'esatta esecuzione dei lavori e delle opere, dei tempi previsti, il concessionario presenta garanzia fidejussoria dell'importo di € 234.628,00 rilasciata da.....in data..... *(dovrà essere presentata al momento della sottoscrizione della convenzione in modo solidale tra i soggetti attuatori)*

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte il concessionario autorizza il Comune di Salsomaggiore di disporre della garanzia stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune di Salsomaggiore rinuncerà alla/e garanzia/e prestata/e soltanto quando avrà accertato, nelle forme dovute, l'esatto adempimento previsto dagli obblighi assunti dal concessionario.

In caso di recesso parziale o totale la fidejussione prestata verrà incamerata totalmente dal Comune di Salsomaggiore Terme e finalizzata alla realizzazione delle opere indicate all'art. 2, fatta salva la facoltà di agire giudizialmente anche per il risarcimento del danno.

ART. 11

La durata della presente convenzione è determinata in anni 5 decorrenti dalla data della relativa stipula.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non comporta la decadenza della presente convenzione, qualora le opere risultino iniziate.

ART 12

Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge, allo strumento urbanistico vigente.

ART 13

Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente, anche in parte, l'impianto urbanistico e tipologico dell'intervento, dovrà essere autorizzato dal Comune di Salsomaggiore Terme previa approvazione del Consiglio Comunale. Si intendono come sostanziali le seguenti modifiche e quindi ammesse con variante al P.U.A.:

- la modifica delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione;
- la modifica della superfici dei lotti che non si limiti alle precisazioni derivanti da operazioni con rilievo di dettaglio;
- la modifica alla superficie utile assegnata a ciascun lotto.

Si precisa che la proposta di variante al P.U.A. dovrà essere sottoscritta da tutti gli attuali sottoscrittori, eredi o aventi causa.

ART 14

La definizione di eventuali controversie, quale che sia la loro natura, sarà devoluta al Giudice Ordinario. Il Foro competente sarà quello di Parma.

ART 15

La ditta concessionaria autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia delle parti all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità.

ART 16

Tutte le spese, (per rogiti, frazionamenti, imposte e tasse e quant'altro) inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico della ditta concessionaria con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto.

ART. 17

La presente convenzione, mentre è fin da ora impegnativa per la ditta concessionaria, diverrà tale per il Comune di Salsomaggiore Terme non appena avrà ottenuto la approvazioni di legge.

Letto, approvato e sottoscritto

Salsomaggiore

Comune di Salsomaggiore - Ing. Rossano Varazzani

Zalaffi Stefania

Parrocchia di San Vitale - Bolzoni Don Giacomo

Oretti Giuseppe

Mari Luigia

DICHIARAZIONE

I sottoscritti

- 1) Zalaffi Stefania, nata a Salsomaggiore Terme il 07/06/1967 ed ivi residente in via Filzi n. 24 c.f. ZLFSFN67H720W;
- 2) Bolzoni Don Giacomo, nato a Monticelli D'Ongina (PC) il 06/05/1942 Parroco pro-tempore della Parrocchia di San Vitale con sede in Salsomaggiore via Copelli n. 6 c.f. 91004700349;
- 3) Oretti Giuseppe, nato a Salsomaggiore Terme il 16/02/1930, residente in via Marzano n. 70, c.f. RTTGPP30B16H720L;
- 4) Mari Luigia, nata a Pellegrini Parmense il 31/05/1930, residente in via Marzano.n. 70, c.f. MRALGU30E71G424B;

SI IMPEGNANO

- 1) a sottoscrivere la convenzione allegata al P.U.A. entro 180 giorni dall'approvazione del P.O.C. da parte del Consiglio comunale;
- 2) a presentare fidejussione al momento della sottoscrizione della convenzione in modo solidale relativamente alle opere di urbanizzazione ed alle dotazioni territoriali;

Salsomaggiore Terme

Zalaffi Stefania

Parrocchia di San Vitale - Bolzoni Don Giacomo

Oretti Giuseppe

Mari Luigia