

**Comune di Sorbolo Mezzani  
(Provincia di Parma)**

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DELL'AMBITO (*OPPURE* COMPARTO)  
DENOMINATO.....**

L'anno duemila....., il giorno..... del mese di.....,  
in ....., (UBICAZIONE SEDE)

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

1) .....nato a ..... il....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Sorbolo Mezzani, il quale dichiara di intervenire al presente non in proprio, ma nelle sua qualità di responsabile del Servizio Assetto e Uso del territorio - Sviluppo Economico, in legale rappresentanza del Comune di Sorbolo Mezzani, dora in avanti anche "Comune" (Codice Fiscale e Partita IVA: 02888920341), in forza del Provvedimento del Sindaco n. .... in data .....; detto provvedimento, in copia autentica, omessane la lettura per espressa volontà dei costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera "....." per farne parte integrante e sostanziale;

2) .....nato a ..... il ..... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di..... della società ..... d'ora in avanti denominato/a indifferentemente "soggetto attuatore" o "ditta concessionaria" o "ditta lottizzante" nel seguito del presente atto;

3) .....nato a ..... il ..... il quale interviene al presente atto nella sua qualità di..... della società ..... d'ora in avanti denominato/a indifferentemente "soggetto attuatore" o "ditta concessionaria" o "ditta lottizzante" nel seguito del presente atto.

## TRA LE PARTI

### PREMESSO:

- che il Soggetto Attuatore è proprietario delle aree e degli immobili posti in Comune di Sorbolo Mezzani, censiti al Catasto Terreni nella Sez. ....al Foglio.....mappale....., per complessivi mq.....;
- che dette aree sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e dal Piano Operativo Comunale (P.O.C.), vigenti nell'ambito territoriale di ..... come "Ambito....." (oppure "comparto n. .... facente parte dell'Ambito ....."), disciplinati dagli Artt. .... del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- che per tali ambiti o comparti l'attuazione è subordinata alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- che la disciplina sulle modalità di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è contenuta negli artt. .... del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) vigente nel nell'ambito territoriale di .....
- che il Soggetto Attuatore, quale proprietario delle aree, ha predisposto e presentato al Comune il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'ambito / comparto di cui trattasi;
- che il Comune di Sorbolo Mezzani, con delibera della Giunta Comunale n.....in data..... (allegata al presente atto sotto la lettera ".....") ha approvato il piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata a destinazione ..... proposto dal Soggetto Attuatore, da realizzare in ..... e la relativa convenzione;

- che in forza dei predisposti di legge ed, in particolare, dell'art. 4 della Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e dell'art. 31 e dell'art. 35 della L.R. 24.03.2000, n. 20, l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra Comune e soggetto attuatore;

#### VISTI

- la Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- i DD. MM. 1/04/1968 n. 1404 e 2/04/1968 n. 1444;
- la Legge 5/08/1978, n. 457;
- la Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;
- la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;
- la delibera del Consiglio Comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata determinata la nuova disciplina del contributo di costruzione, in recepimento della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione E.R. del 20 dicembre 2018, n. 186;
- la suddetta delibera di Giunta comunale n. .... del ....., esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, costituiti dai seguenti elaborati:
  - 1) .....
  - 2) .....
  - 3) .....
  - 4) .....
  - ...
  - n) .....

Gli elaborati sopraelencati tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti dell'Ufficio **Urbanistica - Edilizia** del Comune di Sorbolo Mezzani, al n. ....di protocollo (elaborati che in seguito verranno citati come atti di progetto od elaborati di progetto).

Tutto ciò premesso, fra il Comune di Sorbolo Mezzani ed il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato;

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### **ART. 1 - Impegni del Soggetto Attuatore**

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

#### **ART. 2 - Area interessata dall'intervento**

L'area interessata all'intervento risulta destinata dal P.S.C. ad "Ambito per ....." (NU..o .. ....) e nel P.O.C. è compresa in un unico Ambito, oppure in un Comparto facente parte di un unico Ambito, soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, dell'estensione complessiva di mq..... che la zonizzazione interna all'Ambito suddivide nel modo seguente:

- per l'intero ambito (o sub ambito)-~~oppure comparto~~ di POC
  1. area per verde ed attrezzature pubbliche.....mq.....
  2. parcheggi pubblici.....mq.....

3.	strade veicolari e pedonali.....	mq.....
4.	superficie fondiaria.....	mq.....
5.	superficie per cabina ENEL .....	mq.....
6.	superficie territoriale.....	mq.....
7.	superficie lorda utile ( SLU ) prevista .....	mq.....
8.	alloggi previsti .....	n°.....
a.	per abitanti circa.....	n°.....
9.	uffici ed area commerciale .....	mq.....
a.	per una SLU di.....	mq.....
b.	per addetti (circa).....	n°.....
10.	altri usi compatibili	

– per lo stralcio (comparto) individuato in POC

1.	area per verde ed attrezzature pubbliche.....	mq.....
2.	parcheggi pubblici.....	mq.....
3.	strade veicolari e pedonali.....	mq.....
4.	superficie fondiaria.....	mq.....
5.	superficie per cabina ENEL .....	mq.....
6.	superficie territoriale.....	mq.....
7.	superficie lorda utile ( SLU ) prevista .....	mq.....
8.	alloggi previsti .....	n°.....
a.	per abitanti circa.....	n°.....
9.	uffici ed area commerciale .....	mq.....
a.	per una SLU di.....	mq.....
b.	per addetti (circa).....	n.....
10.	altri usi compatibili	

Le superfici da cedere al Comune di Sorbolo Mezzani soddisfano i quantitativi esposti in scheda di POC *oppure* previsti nel POC;

(*oppure*)

Le superfici da cedere al Comune di Sorbolo Mezzani non soddisfano i quantitativi esposti in scheda di POC *oppure* previsti nel POC con conseguente richiesta del Soggetto Attuatore di accedere alla monetizzazione per le seguenti superfici:.....

### ART. 3 - Obblighi del Soggetto Attuatore

In osservanza ai disposti della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge regionale 21/12/2017, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni, della Legge Regionale 30/07/2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, (*eventualmente: ed* agli impegni sottoscritti mediante accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 in data .....), il Soggetto Attuatore si obbliga:

#### A) In primo luogo:

A cedere gratuitamente al Comune di Sorbolo Mezzani le aree per le opere di urbanizzazione primaria<sup>1</sup> di seguito elencate e risultanti dagli elaborati di progetto ed evidenziate nelle Tavv.

.....

Dette aree risultano così suddivise:

- 1) Strade, marciapiedi: mq.....
- 2) Ciclabili e pedonali: mq.....
- 3) Spazi di sosta e parcheggio: mq.....
- 4) Verde elementare attrezzato: mq.....
- 5) Altro: mq.....

<sup>1</sup> Le opere di “urbanizzazione primaria” sono da intendersi quali “infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti” ai sensi dell’art. A-23 della L.R. 20/2000.

per un totale di mq. ....

### **B) In secondo luogo:**

A cedere gratuitamente al Comune di Sorbolo Mezzani le aree per le opere di urbanizzazione secondaria<sup>2</sup>, risultanti dagli elaborati di progetto (Tav. ....),

La cessione delle aree urbanizzazione primaria e secondaria è quella prevista dal piano di cessione come riportato nella Tav. n°.....

Il piano di cessione definisce le cessioni individuate all'interno dell'Ambito o sub-Ambito e quelle degli eventuali stralci.

~~La cessione delle aree di urbanizzazione secondaria, esposta nel piano di cessione e ripresa nei precedenti artt. 2 e 3, avverrà:~~

~~a. contestualmente alla firma della presente convenzione;~~

~~(oppure)~~

~~b. contestualmente alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria;~~

Ogni cessione sarà individuata in loco da termini fissi e su elaborati riportanti i riferimenti planimetrici e altimetrici delle aree.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra, risultanti dal progetto di PUA:

- saranno trasferite gratuitamente al Comune di Sorbolo Mezzani entro tre mesi dalla stipula della presente convenzione e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previo picchettamento delle stesse;
- verranno acquisite dal Comune al proprio patrimonio indisponibile; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla successiva lettera C) all'interno del medesimo atto, le sopramenzionate aree saranno temporaneamente rese disponibili senza onere alcuno per i concessionari, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o ciclabile e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopracitate, 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.

Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PUA che comporti una modifica delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per le urbanizzazioni e non più interessate dalle stesse, con le diverse aree previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- 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;
- nessun conguaglio sarà dovuto;
- tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sugli attuatori.

### **C) In terzo luogo:**

A dar corso alla progettazione esecutiva e all'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo del contributo previsto dall'articolo 16, comma 2, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dagli artt. 29 e seguenti della legge regionale n. 15/2013 e successive modificazioni:

1) primaria, costituite da:

- le strade veicolari, i marciapiedi ed i pedonali;
- i parcheggi pubblici;
- la rete delle fognature del tipo doppio;

---

<sup>2</sup> Le opere di "urbanizzazione secondaria" sono da intendersi quali "attrezzature e spazi collettivi" ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000.

- la rete di distribuzione idrica;
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
  - la rete di distribuzione del gas;
  - l'impianto di pubblica illuminazione;
  - la rete di distribuzione telefonica;
  - il verde elementare attrezzato;
  - l'allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali.
  - altro: .....
- 2) secondaria, costituite da:
- .....
  - .....

A tale scopo, il soggetto attuatore si obbliga, a propria cura e spese:

- a) a redigere la progettazione definitiva ed esecutiva (eventualmente accorpate in un'unica fase) delle opere di urbanizzazione da appaltare, in conformità alle norme vigenti in materia di lavori pubblici, ed in particolare all'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016, e successive modificazioni ed in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire;
  - b) a trasmettere la richiesta di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al precedente punto 1), entro .... giorni dalla stipulazione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- (Per importi inferiori a euro 5.350.000)*

Le opere descritte al precedente punto 1) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione **e rientranti** nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 16, comma 7, del DPR 380/2001, **sono** di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35-~~36~~, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.; la loro esecuzione **diretta** è a carico del Soggetto attuatore ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, del DPR 380/2001, **trovando** applicazione l'art. 1, comma 2, lett. e) e l'art. 36, commi 3 e 4, del D.Lgs. n. 50 del 2016.

*(Per importi pari o superiori a euro 5.350.000)*

Le opere descritte al precedente punto 1) funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione **e rientranti** nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 16, comma 7, del DPR 380/2001, **sono** di importo superiore alla soglia di cui all'articolo 35-~~36~~, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.; la loro esecuzione è a carico del Soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16, comma 2-~~bis~~, del DPR 380/2001, **il quale dovrà affidarne l'appalto mediante procedura ad evidenza pubblica, secondo quanto stabilito dal D.Lgs. n. 50 del 2016 (Codice dei contratti pubblici).**

Il soggetto attuatore, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori pubblici afferenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, avrà diritto allo scomputo del contributo di costruzione, per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria per € ... / e secondaria per € ..., nei limiti dell'importo dei suddetti lavori, al netto del ribasso d'asta ... (IVA esclusa) risultante dal relativo contratto d'appalto.

Nessun conguaglio spetterà al soggetto attuatore nel caso in cui l'importo dei lavori, computato con le anzidette modalità, eccedesse il valore del contributo scomputato a mente del periodo che precede.

L'obbligo a carico del soggetto attuatore di garantire la direzione dei lavori di cui sopra non lo esonererà dal controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, che vi potrà provvedere mediante accesso sul luogo della loro esecuzione senza che sia opposta alcuna eccezione al riguardo.

Le opere di cui ai sopra estesi punti 1) e 2) saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti gestori.

**D) In quarto luogo:**

A cedere gratuitamente al Comune di Sorbolo Mezzani le opere di urbanizzazione primaria, risultanti dagli elaborati di progetto (Tavv. ....), secondo le modalità previste ai successivi artt. 6 e 7.

**E) In quinto luogo:**

A prestare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente convenzione e più precisamente a costituire una garanzia di euro..... pari al 100% del costo, IVA compresa, delle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2), oltre alle spese da rimborsare ai sensi della successiva lettera F G) ed, eventualmente, ai costi previsti per gli obblighi di cui all'art. 16 ~~15~~, quantificati in euro .....

Detta garanzia è stata costituita mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa per l'importo sopracitato e prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, con scadenza sino al collaudo finale delle opere di cui sopra.

*Oppure*

In relazione agli impegni assunti con la presente convenzione è costituita una garanzia di euro....., pari al 100% del costo, IVA compresa, delle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2), oltre alle spese da rimborsare ai sensi della successiva lettera G) ed eventualmente, ai costi previsti per gli obblighi di cui all'art. 16 ~~15~~, quantificati in euro .....

Le parti si danno atto che all'importo complessivo della predetta garanzia corrispondono distinte fideiussioni bancarie e/o assicurative, prestate, per € ... da ..... il ..... quanto al soggetto attuatore .....; per € ... da ..... il ..... quanto al soggetto attuatore ....., ecc. ; le relative polizze, costituite secondo le modalità stabilite nella presente convenzione, prevedono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché la loro operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, ed hanno scadenza sino al collaudo finale delle opere di cui sopra.

Il Comune, nell'accettare la costituzione delle suddette fideiussioni, dà atto che l'obbligazione da esse garantita si riferisce alla realizzazione delle opere ed al rimborso delle spese di cui sopra con riferimento al piano urbanistico attuativo nel suo complesso; i soggetti attuatori, nel prenderne atto, rinunziano fin d'ora a frapporre eccezioni che derivassero dalla sussistenza di obblighi frazionati in loro capo ai titoli anzidetti.

Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso di parziale inadempimento alle obbligazioni garantite dalle predette fideiussioni, si procederà alla loro parziale escussione, in misura proporzionale all'entità di ciascuna, con facoltà per il Comune di rivalersi, per le somme eventualmente non escusse, sulle altre polizze, proporzionalmente e sino alla concorrenza dell'importo dovuto e co-

munque nei limiti dell'importo da ognuna garantito. Con il medesimo criterio si procederà allo svincolo delle singole polizze fideiussorie.

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

E' ammessa la riduzione progressiva della cauzione, il suo aggiornamento e lo svincolo della cauzione finale.

L'Amministrazione provvederà entro 12 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, presentata dal Soggetto Attuatore e confermata dal Tecnico Comunale, alla redazione del certificato di collaudo o regolare esecuzione ed alla presa in carico delle opere.

#### **F) In sesto luogo:**

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

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

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

*(eventualmente, qualora previsto):*

A corrispondere inoltre al Comune di Sorbolo Mezzani, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire (oppure, qualora ricorra il caso: di presentazione delle SCIA) per gli edifici previsti dal piano, la quota del contributo straordinario (CS) di cui all'art. 30, comma 3, lettera f), della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001), secondo quanto di seguito specificato:

- La D.A.L. n. 186/2018 ha stabilito criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario (CS) e, in particolare, ha fissato a carico del privato e a favore della pubblica amministrazione, l'ammontare del CS nella misura del 50% del plusvalore generato dagli interventi di trasformazione;

- Il maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria. Conseguentemente, il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito a seguito della variazione urbanistica (valore post) e il valore dell'ambito prima di tale variazione (valore ante);

- L'importo del contributo straordinario è stato determinato dal Comune, sulla base di apposita stima redatta dall'Ufficio Urbanistica - Edilizia in coerenza alle modalità di calcolo stabilite dalla DAL 186/2018 e recepite con Delibera del CC n. 49 del 10/09/2019, allegata alla presente convenzione.

- L'importo complessivo da corrispondere a favore del Comune di Sorbolo Mezzani ammonta ad € ....., da versare al ritiro del/dei permesso/i di costruire dei fabbricati, proporzionalmente alla Slu oggetto di permesso.

#### **G) In settimo luogo:**

A rimborsare l'ente delle spese da esso eventualmente sostenute per l'incarico, che l'ente ha la facoltà di conferire a libero professionista esterno, per i compiti di supporto alle attività di **collaudo in corso d'opera e finale** demandate all'Ufficio Tecnico dalla presente convenzione, ~~nel limite del .....~~ ~~% del costo complessivo delle opere sub-€)~~ il cui corrispettivo dovrà essere calcolato sulla



base del vigente tariffario degli onorari per le prestazioni professionali dell'ingegnere e dell'architetto, entro ..... giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

#### **ART. 4 - Realizzazione delle opere**

*(eventualmente, in considerazione delle dimensioni e dell'assetto distributivo del comparto)*

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, lett. C), saranno realizzate per stralci funzionali, come singolarmente individuati nelle tavv. ....

Prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Lottizzante si obbliga, *(eventualmente: in riferimento allo stralcio funzionale cui afferiscono)*:

- ad eseguire il picchettamento dell'area a verde pubblico, delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio, e comunque di tutte le aree e le opere pubbliche con l'apposizione di picchetti inamovibili;
- [a cedere le aree pubbliche, secondo quanto definito al precedente art. 3;](#)
- a recintare l'area di cantiere o dell'intervento;
- ad eseguire la costruzione della prima parte (grezza) di massicciata stradale della viabilità principale e delle strade di accesso ai lotti in costruzione;

Contestualmente alla realizzazione del primo intervento edilizio, la ditta si obbliga, *(eventualmente: in riferimento allo stralcio funzionale cui afferisce)*:

- a realizzare i sottoservizi e gli impianti principali;
- a completare la massicciata stradale e la sua sagomatura;
- ad eseguire la prima parte di pavimentazione, con lo strato in asfalto (tipo Binder) impermeabilizzato con emulsione e sabbia, delle principali vie di accesso al cantiere, al fine di limitare polveri e rumore;
- a posare la segnaletica stradale per la sicurezza diurna e notturna.

Prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia ed agibilità relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Lottizzante si obbliga, *(eventualmente: in riferimento allo stralcio funzionale cui afferisce)*:

- a completare le opere di urbanizzazione previste con esclusione del manto di usura delle strade, quest'ultimo solo a seguito di esplicita autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico dell'ente che dovrà valutare le condizioni idonee per procedere alla sua realizzazione in relazione all'avanzamento dei lavori di costruzione dei fabbricati, delle sistemazioni finali delle zone a verde, della posa degli arredi e della realizzazione di eventuali attrezzature di interesse collettivo.
- ad effettuare la livellazione e la pulizia delle zone da destinare a verde pubblico.

#### **ART. 5 - Ultimazione delle opere**

Tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto dovranno essere portate a termine prima della presentazione dell'ultima delle segnalazioni certificate di conformità edilizia ed agibilità e, comunque, entro il termine perentorio di anni 10 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, fatte salve eventuali particolari disposizioni di cui al successivo art. ~~16~~ **15**.

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

#### **ART. 6 - Obbligo di manutenzione fino alla cessione**

La manutenzione delle aree ed opere di urbanizzazione comprese nell'ambito *oppure* comparto avverrà a cura e spese della Ditta Lottizzante fino al trasferimento della proprietà delle ~~aree ed~~ opere

al Comune, che potrà avvenire anche per stralci funzionali, rimanendo la Ditta stessa responsabile civilmente e penalmente relativamente all'uso delle aree ed opere di cui sopra.

#### **ART. 7 - Presa in carico delle opere di urbanizzazione**

All'atto di presa in carico, a seguito del trasferimento della proprietà come specificato all'art. 6, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sono trasferiti in possesso al Comune ovvero agli enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM, ~~ENIA~~, ~~IRETI~~, ecc.) i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione.

Il collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione, eventualmente emessi per stralci funzionali d'intervento, nei casi di cui all'art. 4, primo periodo, saranno redatti secondo quanto disposto dal Capitolato Tecnico che verrà allegato al permesso di costruire.

Il trasferimento della proprietà, per atto pubblico, avverrà a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo finale, fatto salvo quanto di seguito specificato. Qualora, per comprovate esigenze tecniche e funzionali legate all'utilizzo delle opere di urbanizzazione, accertate dall'ufficio tecnico, si renda necessario il trasferimento della proprietà delle opere di urbanizzazione prima della realizzazione del manto di usura delle strade, anche in relazione a quanto specificato all'art. 4, ultimo periodo – primo alinea, il trasferimento della proprietà potrà avvenire prima del collaudo finale e previa approvazione di collaudo parziale, previo impegno del soggetto attuatore a realizzare tali lavori entro il termine di validità della convenzione e nei tempi che saranno impartiti dall'ente, che rimane garantito ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. ~~DE~~), per il corrispondente importo.

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

#### **ART. 8 - Spese per la cessione di aree ed opere**

Le spese di collaudo, registrazione e trascrizione, relative alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, vengono assunte dalla Ditta Lottizzante la quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto, vengono assunte dalla ditta Lottizzante, che invoca fin da ora tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

#### **ART. 9 - Ambito della convenzione**

La presente convenzione riguarda esclusivamente quanto previsto negli elaborati costituenti il PUA inserito in POC sia esso Ambito, sub- Ambito, stralcio.

In caso di inserimento di stralci successivi, tramite variante di POC sarà sottoscritta nuova convenzione.

Qualsiasi variante che modifichi, sostanzialmente, l'impianto urbanistico del comparto, pur nel rispetto dei contenuti della scheda norma, ed in particolare degli indirizzi per le prestazioni di qualità urbana e delle prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e a servizio dell'insediamento, dovrà essere autorizzata dal Comune, previa approvazione dell'organo competente nei modi e nelle forme di legge.

Le disposizioni planivolumetriche generali dei tipi edilizi, nonché la distribuzione dei lotti edificabili previsti nell'ambito, contenute negli elaborati di progetto, hanno carattere vincolante, così come l'assetto viabilistico e delle dotazioni territoriali in genere.

Non sono comunque considerate varianti urbanistiche quelle modifiche che non alterano la sagoma esterna e l'altezza degli edifici e quelle che non eccedono il 10%, in aumento o in diminuzione, della superficie utile, con esclusione delle modifiche alla destinazione d'uso. Le modifiche che com-

portino il superamento di tali limiti ma che, attenendosi agli obiettivi del piano e ai vincoli di cui ai commi precedenti, non concretino, di fatto, variazioni sostanziali all'impianto urbanistico del comparto, non configurano variante urbanistica al PUA. Su tali modifiche si esprimerà la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in sede di valutazione dei progetti edilizi, per il parere di propria competenza.

I caratteri morfologici e architettonici delle tipologie edilizie indicate nel piano sono indicativi e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico del comparto.

#### **ART. 10 - Limiti al trasferimento degli obblighi**

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

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

#### **ART. 11 - Richiamo alle disposizioni di legge**

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

#### **ART. 12 - Controversie**

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

#### **ART. 13 - Trascrizione della Convenzione**

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

#### **ART. 14 - Altre spese**

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

#### **ART. 15 – ~~Disposizioni particolari~~ Trattamento dei dati personali**

Le parti dichiarano di essere state edotte di quanto previsto dal Codice della privacy (UE) 2016/679 GDPR-General Data Protection Regulation nonché dal Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 101 e prestano, conseguentemente, il proprio consenso al trattamento dei dati personali e/o patrimoniali riguardanti le medesime ed eventuali altre parti interessate.

#### **ART. 16 - Disposizioni particolari**

.....

