

Convenzione

tra Comune di Parma e "Area stazione – Società di Trasformazione Urbana - S.p.A."

ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo 18/8/2000, n. 267

(*Programma di Riqualificazione Urbana denominato "stazione FS – ex Boschi"*)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci. Il giorno di venerdì cinque del mese di novembre

(5 novembre 2010)

in Parma, via Verdi n. 6,

avanti a me dottor Carlo Maria Canali, Notaio in Bedonia, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,

sono presenti i signori:

Di Bernardo Tiziano, nato a Roma (RM) il giorno 24 giugno 1969, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Parma, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale (nominato con decreto del Sindaco del Comune di Parma del 22 febbraio 2010, rep. n. 9, che, in copia autentica, trovasi allegato all'atto a mio rogito in data 29 marzo 2010, rep. n. 29332/14077, registrato a Parma il 14 aprile 2010 al n. 6344), in nome e per conto del:

- **"COMUNE DI PARMA"**, con sede in Parma (PR), codice fiscale 00162210348 (in seguito denominato anche "Comune" o "Amministrazione Comunale");

in conformità agli artt. 107 e 109 del D. Lgs 18 agosto 2000 n. 267 e legittimato ai sensi dell'art. 90 dello Statuto Comunale nonché in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale n. 154/26 del 5 dicembre 2008 che, in copia autentica, si allega al presente atto con lettera "A";

Monteverdi Costantino, nato a Bedonia (PR) il giorno 17 marzo 1951, domiciliato per la carica in Parma (PR), via G. M. Conforti n. 21, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico in nome e per conto di

- **"AREA STAZIONE – SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA – S.p.A."**, società unipersonale (soggetta all'attività di direzione e controllo del socio "Società per la Trasformazione del Territorio Holding s.p.a."), con sede in Parma (PR), via G. M. Conforti n. 21, capitale sociale euro 9.960.000,00, interamente versato, codice fiscale, partita i.v.a. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma: 02280810348 (R.E.A. 225236) (in seguito denominata anche "Stu Stazione", "Stu" o "Società");

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri ad esso derivanti dal vigente statuto sociale;

comparenti (in seguito congiuntamente denominati anche "Parti" o "le Parti"), della cui identità personale io notaio sono certo, i quali

premessi che:

**A)** con atto del Consiglio Comunale n. 124/37 del 9 aprile 2002, modificato con successivo atto n. 129/51 del 27 maggio 2003, il Comune ha deliberato di promuovere la costituzione di una società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 120 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "stazione FS – ex Boschi", promosso ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998, n. 19 "Norme in materia di riqualificazione urbana";

**B)** l'individuazione delle aree oggetto dell'intervento di trasformazione urbana equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree e gli immobili non interessati da opere pubbliche;

**C)** la Società è stata costituita in data 15 ottobre 2003 con atto ai rogiti del notaio

dott. A. Busani, rep. n. 78785/24094, registrato a Parma il 4 novembre 2003 al n. 6320;

**D)** la Società, per la realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana denominato "stazione FS – ex Boschi" (di seguito "Programma di Riqualificazione Urbana" "Comparto" o "PRU"), può provvedere, ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale, all'acquisizione delle aree e degli immobili interessati dall'intervento, alla progettazione e alla realizzazione dell'intervento, alla commercializzazione e gestione degli immobili, delle opere e delle strutture realizzate;

**E)** il Programma di Riqualificazione Urbana è uno dei quattro programmi per i quali il Comune è stato ammesso a contributo regionale (deliberazione Consiglio Regionale n. 88 dell'8 novembre 2000) ai sensi della L.R. n. 19/1998;

**F)** in data 26 febbraio 2001 tra Comune e Regione Emilia-Romagna è stato sottoscritto il protocollo di intesa regolante i termini e le modalità di utilizzazione dei contributi assegnati, con l'impegno per il Comune di presentare alla Regione una proposta di Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 9 della richiamata L.R. n. 19/1998 (di seguito anche "Accordo di Programma");

**G)** con deliberazione di Giunta Comunale n. 307/20 dell'11 marzo 2002 il Comune ha approvato la proposta di Accordo di Programma con Regione Emilia-Romagna relativamente al comparto denominato "stazione FS – ex Boschi" inserendo, tra i soggetti coinvolti dall'intervento di riqualificazione, la Società in qualità di soggetto attuatore;

**H)** il Programma di Riqualificazione Urbana è stato approvato sulla base di un progetto architettonico elaborato dallo Studio di Architettura "MBM Arquitectes" di Barcellona e, in particolare, dall'architetto Oriol Bohigas;

**I)** con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 257/47 del 12 dicembre 2002 è stata approvata la proposta di Accordo di Programma relativa al Comparto

"stazione FS – ex Boschi" comportante variante urbanistica al fine di proseguire l'iter procedurale dell'intervento di riqualificazione;

**L)** in data 23 luglio 1997 tra Ministero dei Trasporti, Provincia di Parma, Comune di Parma, Ferrovie dello Stato e TAV è stato sottoscritto un accordo di programma, sulla base dell'accordo quadro del 29 luglio 1994, che interessa anche la stazione di Parma per la quale sono previsti i seguenti interventi:

a - riqualificazione e valorizzazione dello scalo ferroviario di via Alessandria e dello scalo di viale Fratti;

b - interventi di miglioramento dell'accessibilità e di collegamento con la viabilità urbana, in particolare per lo scalo ed il fabbricato della stazione;

c - linea metropolitana di collegamento fra stazione, aeroporto e fiera;

**M)** nell'ambito di tale accordo TAV si è, tra l'altro, impegnata a corrispondere al Comune un contributo omnicomprensivo invariabile pari a euro 1.549.370,69 (unmilione cinquecentoquarantanovemila trecentosettanta e sessantanove cent) a titolo di cofinanziamento del parcheggio da ubicare in aree comprese nel Programma di Riqualificazione Urbana, nell'ambito di interventi di riqualificazione e valorizzazione oggetto dell'accordo medesimo;

**N)** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128/52 del 27 maggio 2003 il Comune ha approvato un accordo con "Rete Ferroviaria Italiana S.p.A." (in seguito "RFI") per la definizione dei rapporti e delle obbligazioni reciproche relativi al Programma di Riqualificazione Urbana, in cui è previsto l'impegno di RFI di cedere aree e immobili di sua proprietà, ricadenti nell'ambito del comparto, a condizioni e con modalità definite nell'accordo stesso;

**O)** l'accordo tra Comune e RFI è stato sottoscritto in data 9 giugno 2003;

**P)** l'art. 5, comma 2, dell'accordo sottoscritto tra Comune e RFI prevede

l'approvazione di una convenzione attuativa per la disciplina dei reciproci impegni (individuazione dettagliata delle aree, modalità di pagamento, oneri per i rallentamenti, fidejussioni, tempistica di consegna delle opere, etc.), in corso di stipula in data odierna;

**Q)** con deliberazione di Giunta Regionale n. 270 del 24 febbraio 2003 la Regione Emilia-Romagna ha approvato varie proposte di accordo di programma di cui alla Legge n. 19/1998 tra cui l'Accordo di Programma relativo al "comparto stazione FS – ex Boschi", confermando il finanziamento pari a euro 3.202.032,77 (tremilioni duecentoduemila trentadue e settantasette cent);

**R)** in date 20 novembre 2003 e 25 marzo 2004 si è tenuta la conferenza conclusiva per l'approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana a seguito della quale si è raggiunto il consenso unanime in merito alle controdeduzioni alle osservazioni presentate;

**S)** in data 29 aprile 2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra "Regione Emilia-Romagna", "Provincia di Parma", "Comune di Parma" e Stu Stazione che definisce principalmente gli impegni dei soggetti partecipanti, le risorse finanziarie, i termini e le garanzie per la realizzazione dell'intervento;

**T)** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 24 maggio 2004 è stata ratificata l'adesione del Comune all'Accordo di Programma;

**U)** in data 28 giugno 2004 è stato emanato il Decreto dal Presidente della Provincia e con la sua successiva pubblicazione sul BURER del 1° settembre 2004 si è definitivamente concluso l'iter di approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana;

**V)** ai sensi di quanto previsto dall'art. 120, comma 3, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, i rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità,

gli obblighi e i diritti delle parti;

Z) con la stipula della presente convenzione, le Parti intendono regolamentare le modalità di svolgimento delle attività finalizzate alla realizzazione del Programma di Riqualficazione Urbana, fissando gli obblighi reciproci, al fine di garantire l'autonomia gestionale della Società e il contemporaneo perseguimento degli obiettivi del Comune a garanzia del pubblico interesse perseguito;

tutto ciò premesso,

convengono e stipulano quanto segue.

#### Art. 1 – Premesse.

1.1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### Art. 2 - Oggetto della convenzione.

2.1 - Oggetto della presente convenzione è la disciplina dei rapporti e degli obblighi reciproci tra Comune e Società in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualficazione Urbana denominato "stazione FS – ex Boschi", promosso dal Comune ai sensi della Legge Regione Emilia-Romagna 3 luglio 1998, n. 19 "Norme in materia di riqualficazione urbana".

2.2 - Il Programma di Riqualficazione Urbana, che riguarda la zona della stazione ferroviaria di Parma, interessando le aree di piazzale Dalla Chiesa, di via Alessandria, di via Marmolada e di via Brennero, con un'estensione di metri quadrati 84.210 (ottantaquattromila duecentodieci), è disciplinato dallo strumento urbanistico vigente, tav. 22, dalla vigente scheda norma A/2 "Stazione FS", nonché dagli artt. 51, 52 e 53 delle N.T.A. del R.U.E..

2.3 - La Società si impegna ad assumere tutti gli obblighi in ordine alla realizzazione del Programma di Riqualficazione Urbana, come meglio precisati nell'Accordo di Programma e negli articoli di seguito elencati, che vengono accettati senza alcuna

riserva.

2.4 - L'Accordo di Programma (il cui testo - privo degli allegati - trovasi allegato alla convenzione di cui all'atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani in data 15 gennaio 2005, rep. n. 83782/26026, sopra citato), è considerato parte integrante e sostanziale della presente convenzione (gli elaborati tecnico-amministrativi relativi al Programma di Riqualificazione Urbana sono allegati alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 9 gennaio 2004).

### Art. 3 - Descrizione del Programma di Riqualificazione Urbana.

3.1 - Il Programma di Riqualificazione Urbana presenta le seguenti caratteristiche quantitative:

- superficie del comparto: metri quadrati 84.264,78 (ottantaquattromila duecento sessanta quattro/settantotto);
- superficie lorda utile di progetto: metri quadrati 40.000,00 (quarantamila), oltre la superficie esistente pari a mq. 5.010 (cinquemila dieci) per cui è previsto il recupero di cui:
  - superficie lorda utile residenziale: metri quadrati 12.850,00 (dodicimila ottocento-cinquanta);
  - superficie lorda utile non residenziale: metri quadrati 32.160,00 (trentaduemila centosessanta).

3.2 - Le superfici delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria, risultanti dagli elaborati progettuali del Programma di Riqualificazione Urbana, sono le seguenti:

AREE URBANIZZAZIONE	SUPERFICI STANDARD (mq)	PROGETTO (mq)
- parcheggio pubblico	14.406,00	10.749,80
- verde pubblico	28.933,50	33.607,95

Si specifica che la superficie di parcheggio pubblico di progetto corrisponde ad una

superficie pari a 5.124,80 mq. per la parte fuori terra e ad una superficie complessiva virtuale pari a mq. 5.625,00, valutata sul parametro di 25 mq/posto auto, per la parte interrata.

3.3 - Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, alle tavole di progetto, alle norme tecniche allegate al programma, nonché al progetto, una volta determinato.

#### Art. 4 – Impegni ed obblighi reciproci delle Parti.

4.1 - Con la presente convenzione la Società si impegna ed obbliga:

- a) a progettare gli interventi relativi al Programma di Riqualificazione Urbana con le modalità previste al successivo art. 5;
- b) ad attuare gli interventi edificatori previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana conformemente agli elaborati progettuali, nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche di cui al precedente art. 2, comma 2;
- c) a realizzare il Programma di Riqualificazione Urbana con una organizzazione caratteristica che minimizzi l'impatto viabilistico nelle aree circostanti l'intervento;
- d) ad attuare il Programma di Riqualificazione Urbana nel rispetto dei seguenti criteri:
  - (i) unitarietà formale degli interventi sotto il profilo progettuale;
  - (ii) rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - (iii) livello di progettazione adeguato all'importanza e al rilievo che le opere di trasformazione devono assumere nel più ampio contesto urbano;
- e) a subentrare al Comune negli impegni assunti con RFI per l'acquisizione delle aree e degli immobili contrassegnati dalle lettere A, B, C e D, assumendosi altresì, gli oneri di delocalizzazione delle attività ferroviarie, nel rispetto di quanto previsto nell'accordo sottoscritto con RFI (che trovasi allegato alla convenzione di cui al più



volte citato atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani in data 15 gennaio 2005, rep. n. 83782/26026) che sarà dettagliatamente disciplinato nella convenzione attuativa oggi in corso di stipula;

f) ad assumere, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 28 della L.R. n. 31/2002, tutti gli oneri e gli obblighi relativi alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Programma di Riqualificazione Urbana, comprese le reti di distribuzione dell'energia elettrica, le reti di distribuzione telefonica, le reti di distribuzione acqua e gas, le reti di fognatura acque bianche e nere, eventuali altre reti (fibre ottiche, teleriscaldamento, ecc.), nonché degli oneri per l'allacciamento delle stesse ai pubblici servizi, conseguentemente all'attuazione dell'intervento, nel rispetto delle prescrizioni dettate dai soggetti gestori;

g) ad assumere, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 28 della L.R. 31/2002 e del costo di costruzione di cui all'art. 29 della medesima L.R. 31/2002, per le motivazioni di cui al successivo comma 2, lettera f), tutti gli oneri e gli obblighi relativi alla progettazione e alla realizzazione di spazi pubblici a parco e per lo sport, centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie previsti dal Programma di Riqualificazione Urbana;

h) a cedere gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, entro il termine massimo della conclusione dei lavori del Programma di Riqualificazione Urbana e, comunque, a seguito dell'effettuazione di regolare collaudo, fermo restando quanto previsto al successivo art. 6 bis;

i) ad espletare e perfezionare ogni adempimento procedurale e documentale necessario al fine dell'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana, secondo le modalità ed i tempi previsti o richiamati nell'Accordo di Programma, e sue eventuali

successive modifiche ed integrazioni;

j) a gestire i rapporti con la Regione Emilia-Romagna discendenti dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma;

k) a realizzare gli interventi di edilizia residenziale pubblica previsti nel Programma di Riqualificazione Urbana, nel rispetto di quanto stabilito dalle norme di legge vigenti in materia e nell'Accordo di Programma;

l) ad investire nel Programma di Riqualificazione Urbana le risorse finanziarie previste nell'Accordo di Programma e nel piano economico-finanziario che sarà elaborato e approvato a conclusione della progettazione definitiva dell'intervento;

m) a tenere il Comune indenne e manlevato da qualsiasi pregiudizio conseguente alle attività costruttive e gestionali poste in essere dalla Società, o da suoi prestatori d'opera o fornitori o collaboratori, nonché da qualsiasi pretesa di terzi, anche dipendenti, collaboratori, fornitori o appaltatori della Società, derivante dalle attività della stessa;

n) a tener conto delle prescrizioni previste dal progetto pilota della sicurezza di cui all'art. 2 bis dell'Accordo di Programma, nei limiti di quanto compete alla Società.

4.2 - Con la presente convenzione il Comune si impegna ed obbliga:

a) a destinare alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana le risorse finanziarie previste nell'Accordo di Programma, ferma restando la definizione di eventuali ulteriori impegni a seguito dell'elaborazione e approvazione del piano economico-finanziario dell'intervento, in sede di approvazione del progetto definitivo;

b) ad assegnare alla Società i finanziamenti acquisiti dalla Regione Emilia-Romagna finalizzati, tra l'altro, alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica secondo le procedure di legge vigenti e ai sensi di quanto previsto nell'Accordo di Programma;

c) ad assegnare alla Società le risorse finanziarie acquisite da TAV nell'ambito

dell'accordo sottoscritto in data 23 luglio 1997 di cui alle premesse della presente convenzione;

d) a cedere, anche mediante conferimento in conto capitale, alla Società i beni immobili di sua proprietà interessati dal Programma di Riqualificazione Urbana e indicati nell'allegato "E" alla convenzione di cui all'atto ai rogiti del notaio dott. A. Busani in data 15 gennaio 2005, rep. n. 83782/26026, previa adozione delle necessarie procedure di sdemanializzazione degli stessi; i beni immobili di proprietà del Comune interessati dal Programma di Riqualificazione Urbana e non indicati nel predetto allegato "E" (ad esempio Piazzale Carlo Alberto Dalla Chiesa) rimangono di proprietà del Comune medesimo; tuttavia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6, i sopra menzionati beni immobili saranno concessi in uso a titolo gratuito alla Società, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo;

e) ad espletare o a far espletare alla Società le procedure di esproprio per pubblica utilità delle aree previamente indicate dalla Società, secondo quanto indicato nel presente articolo 4, comma 3;

f) a riconoscere lo scomputo integrale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e del costo di costruzione di cui alla Legge Regione Emilia-Romagna n. 31/2002 a titolo di parziale copertura delle risorse finanziarie di cui all'Accordo di Programma come previsto nella precedente lettera a);

g) a favorire la delocalizzazione delle attività insistenti all'interno del comparto;

h) a supportare la Società nella gestione globale del Programma di Riqualificazione Urbana;

i) a sostenere le spese relative al progetto pilota della sicurezza di cui all'art. 2 bis dell'Accordo di Programma.

4.3 - Il Comune o la Società, ai sensi dell'art. 120, comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, attivano le procedure espropriative per l'acquisizione degli immobili non acquisiti consensualmente, nel rispetto dei termini previsti per il giusto procedimento espropriativo e per l'inizio della esecuzione delle opere. Gli oneri sostenuti per l'espropriazione degli immobili e per l'eventuale, se necessaria, occupazione d'urgenza sono a totale carico della Società ai sensi della normativa vigente.

4.4 - Le Parti convengono che la supervisione artistica del Programma di Riqualificazione Urbana rimanga in capo allo studio di architettura "MBM Arquitectes".

#### Art. 5 – Progettazione del Programma di Riqualificazione Urbana.

5.1 - La progettazione del Programma di Riqualificazione Urbana è realizzata dalla Società ai sensi della vigente normativa in materia, fermo restando quanto previsto dal precedente art. 4, comma 4.

5.2 - Il progetto preliminare sarà approvato dalla Giunta Comunale mentre il progetto definitivo, una volta conclusa la fase di partecipazione dei privati al procedimento espropriativo, sarà sottoposto al Consiglio Comunale per le deliberazioni di competenza.

5.3 - Il progetto definitivo del II° Stralcio del Programma di Riqualificazione Urbana sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale per le deliberazioni di competenza qualora sia necessario dichiarare la pubblica utilità dell'intervento per osservare il giusto procedimento espropriativo.

#### Art. 6 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione.

6.1 - Con riferimento a quanto previsto dal precedente art. 4, comma 1, lettere f) e g), la Società si impegna a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste nel progetto e, pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) parcheggi, viabilità interna, strade pubbliche;

b) reti di distribuzione gas e acqua;

c) reti di distribuzione energia elettrica;

d) reti di distribuzione telefonica;

e) impianti di illuminazione pubblica;

f) rete fognaria;

g) altre reti (fibre ottiche, teleriscaldamento, ecc.);

h) attrezzatura a verde delle aree di urbanizzazione secondaria.

6.2 - Le opere di cui al precedente comma 1 dovranno essere eseguite da soggetti in possesso dei requisiti richiesti dalla legislazione vigente in materia di appalti pubblici di lavori.

6.3 - Le opere di cui al precedente comma 1 saranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge Regione Emilia-Romagna n. 31/2002, previsti per il rilascio dei permessi di costruire e/o D.I.A. relativi alle opere di cui al successivo art. 7.

6.4 - La Società si impegna a comunicare al responsabile del procedimento nominato dal Comune la data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma 1.

6.5 - Le opere di cui alle lettere b), c), d), e), f) e g) dovranno essere eseguite secondo le disposizioni dei gestori di pubblici servizi e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti definitivi/esecutivi.

#### Art. 6 bis - Realizzazione e gestione dei parcheggi pubblici.

6bis.1 - Il Comune affida alla Società, che accetta, l'espletamento delle procedure previste dalle norme di legge vigenti in materia di appalti pubblici per aggiudicare la gestione dei parcheggi pubblici previsti all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana, al fine di garantire il finanziamento delle relative opere.

6bis.2 - La Società si impegna a presentare alla Giunta Comunale una proposta, corredata da un piano economico-finanziario, contenente modalità, termini e condizioni per l'affidamento della gestione dei parcheggi pubblici ai sensi di quanto previsto dal

codice unico dei contratti approvato con Decreto Legislativo n. 163/2006.

6bis.3 - Il Comune si impegna a garantire il versamento del prezzo al quale sarà aggiudicata la procedura di gara a favore della Società, a titolo di parziale copertura delle risorse finanziarie di cui all'Accordo di Programma come previsto al precedente art. 4, comma 2, lettera a).

6bis.4 - Al termine della procedura di gara, il Comune procederà alla sottoscrizione del relativo contratto.

Art. 7 - Realizzazione delle opere private destinate alla commercializzazione.

7.1 - Le opere private destinate alla commercializzazione previste nel Programma di Riqualificazione Urbana saranno realizzate nel rispetto di procedure di evidenza pubblica che garantiscano trasparenza e tutela della concorrenza e del mercato.

7.2 - Sarà possibile, per la Società, ottenere l'abitabilità e/o l'agibilità per i singoli edifici facenti parte del comparto, a condizione che risultino ultimate e collaudate le relative quote di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7.3 - Tali opere private saranno destinate alla commercializzazione e/o gestione da parte della Società, potendo altresì costituire corrispettivo per l'esecuzione delle opere pubbliche previste nel Programma di Riqualificazione.

Art. 8 - Collaudo in corso d'opera e collaudo finale.

8.1 - La Società dovrà richiedere al Comune il collaudo in corso d'opera e il collaudo finale di tutte le opere previste al precedente art. 6. Il Comune provvederà ad eseguire il collaudo in corso d'opera delle opere a mezzo di tecnici, regolarmente nominati, in possesso di elevata e specifica qualificazione in riferimento al tipo di lavoro, alla

loro complessità ed all'importo delle stesse, in contraddittorio con il tecnico designato dalla Società.

8.2 - In tema di nomina del collaudatore si richiamano in quanto applicabili le norme di principio sancite dall'art. 28 della Legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni.

8.3 - Le opere di cui al precedente art. 6, comma 1, dovranno essere sottoposte a collaudo finale in contraddittorio con il tecnico designato dalla Società non prima di 30 giorni e non oltre 90 giorni dall'ultimazione dei lavori.

8.4 - Tutte le spese di collaudo saranno a carico della Società.

8.5 - In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri scelti in accordo tra le Parti e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Parma. La Società si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese necessarie alla riparazione delle imperfezioni o al completamento delle opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collegio arbitrale. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Società, il Comune vi provvederà d'ufficio a spese della Società.

8.6 - Il certificato di collaudo finale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà comunque essere emesso entro i termini di validità della presente convenzione.

8.7 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere collaudabili, anche in corso d'opera, prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità relativi agli edifici previsti dal Programma di Riqualficazione Urbana.

8.8 - Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la Società è tenuta, a favore del Comune, alla garanzia e agli obblighi di cui agli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

8.9 - All'emissione del certificato di collaudo definitivo, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria saranno assunte in carico dal Comune.

Art. 9 - Cessione gratuita degli immobili destinati alle opere di urbanizzazione.

9.1 - Con riferimento a quanto previsto dal precedente art. 4, comma 1, lettera h), a seguito del collaudo finale delle opere di urbanizzazione ai sensi di quanto previsto al precedente art. 6, la Società si impegna alla loro cessione gratuita al Comune.

Si specifica che, ove sia prevista la realizzazione di parcheggi privati al di sotto del suolo pubblico, in sede di cessione delle aree di urbanizzazione, verrà trasferita al Comune la sola proprietà del terreno superficiale dal piano di campagna fino al man-  
to di impermeabilizzazione delle strutture sotterranee escluso, rimanendo di proprietà del concessionario il sottosuolo e gli immobili ivi realizzati e che, in detta sede, verranno meglio specificate le modalità di gestione e i reciproci impegni.

9.2 - Gli immobili e le opere dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgombri da persone o cose e con le più ampie garanzie di evizione, fermo restando quanto previsto al precedente art. 6 bis.

9.3 - Durante l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, e fino alla cessione delle stesse al Comune, tutti gli oneri di manutenzione e di esercizio, ed ogni responsabilità civile e penale ad essi inerente, sono a totale ed esclusivo carico della Società. Qualora, all'atto della consegna, le opere stesse non risultassero in perfette condizioni di manutenzione, il Comune potrà provvedere d'ufficio con spese a carico della Società.

Art. 10 – Interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

10.1 - Gli interventi previsti all'interno del Programma di Riqualificazione Urbana, finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, verranno attuati dalla Società in esecuzione del disposto della deliberazione del Consiglio Regionale



n. 88 dell'8 novembre 2000 e delle condizioni in essa contenute.

10.2 - In particolare, ai fini della fruizione dei finanziamenti correlati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, la Società:

- a) si impegna a cedere gratuitamente al Comune gli alloggi destinati alla locazione;
- b) provvede alla commercializzazione degli alloggi destinati alla vendita a favore degli assegnatari indicati dal Comune.

10.3 - La definizione del prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.I.C.A.), nonché del conseguente canone locativo, avverrà nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali e nazionali in materia di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento alla sopraccitata deliberazione del Consiglio Regionale n. 88/2000 e nel rispetto degli schemi-tipo approvati dal Consiglio Comunale di Parma.

10.4 - La Società si impegna peraltro a stipulare con il Comune le conseguenti convenzioni edilizie che regoleranno, nel dettaglio, le problematiche sopra richiamate.

10.5 - Con le convenzioni edilizie di cui al precedente comma 4 saranno altresì disciplinati i modi e i tempi per dotare gli immobili oggetto di contributo regionale di polizza assicurativa postuma decennale, o di maggior durata se richiesto dalla Regione Emilia-Romagna, a garanzia dei rischi di costruzione negli anni successivi.

#### Art. 11 – Impegni finanziari.

11.1 - Le risorse finanziarie che il Comune si obbliga ad investire nella realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana ai sensi di quanto previsto al precedente art. 4, comma 2, lett. a), saranno regolarmente stanziati nel piano degli investimenti e impegnate in sede di approvazione del progetto definitivo dell'intervento, contestualmente alla definizione delle modalità di erogazione.

11.2 - Le risorse finanziarie che la Regione Emilia-Romagna trasferirà al Comune nel rispetto degli impegni assunti in sede di Accordo di Programma e ai sensi di quanto

previsto al precedente art. 4, comma 2, lett. b), saranno assegnate dal Comune stesso alla Società secondo le modalità e i termini previsti dalla Regione medesima e, in particolare:

---

ACCONTO/SALDO IMPORTO DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

1<sup>a</sup> Acconto 40 per cento del contributo assegnato

- delibera di approvazione del progetto contenente l'indicazione dei mezzi di copertura finanziaria dell'intero costo dell'opera ammessa a finanziamento;
- copia del verbale di consegna dei lavori;

---

2<sup>a</sup> Acconto 40 per cento del contributo assegnato

- dichiarazione del direttore dei lavori con la quale certifica che lo stato di avanzamento dei lavori è pari o superiore al 50 per cento;
- certificati di liquidazione degli stati di avanzamento lavori vistati dalla direzione dei lavori e dal rappresentante legale dell'ente che funge da stazione appaltante;

---

Saldo 20 per cento del contributo assegnato

- attestato di fine lavori;
- certificati di liquidazione degli stati di avanzamento lavori vistati dalla direzione dei lavori e dal rappresentante legale dell'ente che funge da stazione appaltante;
- Mod. PRU/QE ovvero PRU/QE/UR con i dati del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

11.3 - Le risorse finanziarie che TAV trasferirà al Comune nel rispetto degli impegni assunti ai sensi di quanto previsto al precedente art. 4, comma 2, lett. c), saranno assegnate dal Comune stesso alla Società secondo le modalità e i termini che saranno definiti con TAV nel rispetto di quanto previsto nell'accordo sottoscritto il 23 luglio 1997.

12.1 - La Società documenterà l'avvenuta costituzione, a suo favore, e a favore del Comune in caso di liquidazione o assoggettamento a procedure concorsuali della Società, di una fideiussione bancaria o polizza assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) a garanzia dell'esatto adempimento degli interventi relativi alla realizzazione del Programma di Riqualificazione Urbana, per un importo pari ad almeno il 10 (dieci) per cento dell'intervento.

12.2 - Detta fideiussione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte della Società o, in caso di scioglimento della Società, del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 Codice Civile.

#### Art. 13 - Modalità attuative e varianti.

13.1 - Nel caso si rendessero necessarie alcune varianti urbanistiche, ai fini dell'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana, si farà riferimento a quanto prescritto nell'art. 5.2 delle "Norme urbanistiche ed edilizie", elab. 26 facente parte del programma stesso.

13.2 - Nel caso in cui le varianti o modifiche siano relative a quanto previsto all'art. 7 dell'Accordo di Programma, verrà attuata la procedura di variante all'Accordo di Programma stesso; qualora, invece, si tratti di variante al piano particolareggiato, si farà riferimento alle procedure di variante di P.U.A..

#### Art. 14 - Controlli e verifiche.

14.1 - Ai sensi dell'art. 6 dell'Accordo di Programma, l'attività di vigilanza sull'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana è esercitata dal responsa-

bile di procedimento nominato dal Comune.

14.2 - In particolare, il Comune sovrintende, coordina e vigila, in tutte le fasi dell'intervento, la corretta attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana.

14.3 - La Società è pertanto tenuta a garantire l'accesso a tutte le informazioni richieste, anche in funzione degli impegni di rendicontazione periodica sullo stato di attuazione dell'intervento assunti nei confronti della Regione Emilia-Romagna.

#### Art. 15 – Durata.

15.1 - La presente convenzione ha validità decennale decorrente dalla data di sottoscrizione.

15.2 - La presente convenzione potrà essere prorogata per un periodo da definirsi tra le Parti nel caso in cui, alla scadenza, non sia completato il Programma di Riqualificazione Urbana, facendo eventualmente variante all'Accordo di Programma.

#### Art. 16 – Risoluzione della convenzione.

16.1 - La presente convenzione si risolverà in caso di gravi e reiterate inadempienze della Società agli obblighi ed impegni assunti, tali da compromettere gravemente la missione della Società stessa e gli interessi del Comune.

16.2 - Prima di dichiarare risolta la presente convenzione, il Comune dovrà contestare alla Società, per iscritto, con precisione e con apporti documentali, ove possibile, l'inadempienza riscontrata, intimando alla stessa di rimuovere le cause di inadempimento.

16.3 - La Società può presentare controdeduzioni entro 30 giorni dal ricevimento della contestazione di cui sopra.

16.4 - Qualora la Società non motivi adeguatamente le cause dell'inadempimento e non cessi il proprio comportamento gravemente inadempiente, il Comune può richiedere la risoluzione della presente convenzione ai sensi del presente articolo.

16.5 - La risoluzione comporta la revoca dei finanziamenti ai sensi dell'art. 9 dell'Accordo di Programma.

16.6 - In qualsiasi caso di scioglimento della Società, il Comune avrà diritto di prelazione, a parità di condizioni offerte, sui beni che la Società abbia a mettere in vendita nel corso della liquidazione.

#### Art. 17 - Controversie e sanzioni.

17.1 - Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio e agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune.

17.2 - Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione della presente convenzione, è competente esclusivo il Foro di Parma.

17.3 - Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte della presente convenzione, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

17.4 - Agli effetti della presente convenzione, le Parti eleggono domicilio presso il Comune.

#### Art. 18 - Verifica economicità della gestione.

18.1 - La Società è tenuta ad adottare lo schema di bilancio redatto secondo quanto prescritto dal codice civile e costruito e integrato dalle informazioni che sono suggerite dal principio contabile n. 23, emanato dalla Commissione per la statuizione dei principi contabili del Consiglio nazionale dei dottori commercialisti e del Consiglio nazionale dei ragionieri.

18.2 - La determinazione del ricavo atteso dalle opere di durata ultrannuale sarà effettuata attraverso la semplice previsione dei ricavi elaborata in occasione del piano economico-finanziario dell'opera stessa.

18.3 - Il bilancio dovrà essere redatto in ossequio al criterio della commessa comple-

tata, con riferimento alla valutazione nel corso degli anni delle opere intraprese secondo un mero criterio di costo di produzione con l'imputazione del margine (ricavo o perdita) solo alla data in cui, al completamento dell'opera, sarà conseguito il ricavo derivante dalla commercializzazione.

18.4 - Nella nota integrativa dovranno essere rilevati gli impegni di spesa per le opere ancora da eseguire alla fine di ogni esercizio, fornendo la previsione dei costi ancora da sostenere, la percentuale di completamento delle opere, la descrizione delle opere realizzate e da realizzare ed, infine, la data prevista per l'ultimazione e la realizzazione dei ricavi.

18.5 - La contabilità dovrà essere elaborata per ogni singolo intervento in modo da consentire la valorizzazione dei costi di avanzamento, la correlabilità degli stessi con il ricavo previsto, evidenziando continuamente il confronto tra i dati previsionali e quelli a consuntivo, per la necessaria analisi delle variazioni e l'eventuale ripreventivazione.

#### Art. 19 – Spese notarili e registrazione

19.1 - Gli onorari notarili e le spese di registrazione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, sono a carico della Società, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

=

Le parti mi dispensano espressamente dal dare lettura del documento allegato al presente atto.

=

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

I contraenti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

---

Allegati:

"A": copia conforme delibera Consiglio Comunale.

Io Notaio – richiesto - ho ricevuto questo atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia ed in parte da me, ho letto ai comparenti, i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio alle ore tredici e minuti quarantacinque; consta il presente atto di sei fogli per ventidue facciate e fino a questo punto della ventitreesima pagina.

---

F.to: Tiziano Bernardo.

F.to: Costantino Monteverdi.

F.to: Carlo Maria Canali.

---

