



COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

Prot. N.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 6 del 15/02/2006

OGGETTO: MODIFICA ATTO DI C.C. N. 63 DEL 19/12/2005 AVENTE ALL'OGGETTO "B.M. IMMOBILIARE S.R.L. DI BUSSETO - ESAME E APPROVAZIONE CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "IL CANALE DI BUSSETO"

L'anno **duemilasei**, addì **quindici** del mese di **febbraio** alle ore **18.00**, nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Dr. Luca Laurini** il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	LAURINI Dr. Luca	SI		10	PASSERA Maurizio	SI	
2	TOSCANI Barbara	SI		11	DIONI Michele	SI	
3	BENASSI Sergio	SI		12	DALLEDONNE Pierangelo	SI	
4	TESTA Gilberto	SI		13	RAMPONI Emanuela		SI
5	PERACCHI Nara		SI	14	CIPELLI Gianfranco	SI	
6	BELTRAMI Paolo	SI		15	MICHELAZZI Lamberto	SI	
7	FRATTI Salima	SI		16	CONCARINI Roberto		SI
8	VIGEVANI Maura	SI		17	GOTTI Afro	SI	
9	TALIGNANI Carla	SI					
		PRESENTI: 14				ASSENTI: 3	

Partecipa il Il Segretario Comunale **Granelli Dr.ssa Roberta**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

OGGETTO: MODIFICA ATTO DI C.C. N. 63 DEL 19/12/2005 AVENTE ALL'OGGETTO "B.M. IMMOBILIARE S.R.L. DI BUSSETO - ESAME E APPROVAZIONE CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "IL CANALE DI BUSSETO"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alle ore 19:27 entra in aula il Consigliere Peracchi poco prima della votazione del punto n. 4) dell'Odg. di cui all'oggetto. Rispetto, quindi, all'appello iniziale di n. 14 (quattordici) Consiglieri, dopo l'uscita dei Consiglieri Michelazzi, Cipelli, Gotti Beltrami e Dioni al punto n. 1) dell'Odg. al momento della votazione (alle ore 18:44), dopo il loro rientro al punto n. 2) dell'Odg. (alle ore 18:50), dopo l'uscita dall'aula del Consigliere Vigevani al punto n. 2) dell'Odg. (alle ore 18:53) e dopo il suo rientro al punto n. 3) dell'Odg. (alle ore 19:10), sono presenti in aula alla votazione del punto n. 4) dell'Odg., n. 15 (quindici) Consiglieri. Assenti i Consiglieri Concarini e Ramponi.

Premesso che con propria deliberazione n. 63 in data 19/12/2005, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione del PUA e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'Ambito individuato dalla scheda d'Ambito AR5 "Canale di Busseto" e dalla scheda POC18, atto a regolare i rapporti tra il Comune e la Soc. B.M. Immobiliare S.r.l. di Busseto per l'attuazione del PUA stesso nonché per la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione e cessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali (aree a verde e parcheggi);

Considerato :

- che il PUA, presentato dalla Soc. B.M. Immobiliare s.r.l. di Busseto, prevede l'attuazione delle previsioni urbanistiche e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio di un appezzamento di terreno di circa mq Ha 1.46.57, classificato nel vigente PSC quale "Ambito di espansione residenziale" disciplinato dalla scheda d'ambito AR5 "Canale di Busseto", di proprietà:
 - a) della Soc. B.M. Immobiliare s.r.l. di Busseto, identificato al C.T. del Comune di Busseto al foglio 11, mapp. 1170 di Ha 0.51.68, mapp. 1171 di Ha 0.05.20, mapp. 1172 di Ha 0.04.65, mapp. 1173 di Ha 0.04.25, mapp. 1174 di Ha 0.04.50, mapp. 1175 di Ha 0.07.25, mapp. 1176 di Ha 0.07.30, mapp. 1177 di Ha 0.07.25, mapp. 1178 di Ha 0.07.25, mapp. 1179 di Ha 0.07.30, mapp. 1180 di Ha 0.07.25, mapp. 1181 di Ha 0.07.30, mapp. 1182 di Ha 0.07.55, mapp. 1183 di Ha 0.07.85, mapp. 1184 di Ha 0.08.15, mappali tutti derivanti dalla soppressione del mapp. 1042, di Ha 1.44.73 in seguito a frazionamento n. 170591 in data 27 dicembre 2005;
 - b) dei sigg.ri Orsi Raul e Merico Maria Grazia di Busseto identificato al C.T. del Comune di Busseto al foglio 11, mapp. 1106 di Ha 0.00.91;
 - c) del sig. Pini Giuseppe di Busseto identificato al C.T. del Comune di Busseto al foglio 11, mapp. 1047/p di Ha 0.00.93;
- che i sigg.ri Orsi Raul e Merico Maria Grazia e il sig. Pini Giuseppe di Busseto avevano autorizzato in modo informale la Soc. B.M. Immobiliare s.r.l., quale

“concessionario”, alla presentazione del PUA e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria a servizio del PUA stesso;

Considerato che in sede di stipula della convenzione, il notaio incaricato, dr. Angelo Busani di Parma, ha evidenziato che alla sottoscrizione della convenzione devono intervenire tutti i proprietari delle aree ricomprese dal PUA e quindi non solo la B.M. Immobiliare s.r.l., come previsto dallo schema di convenzione approvato, ma anche i sigg.ri Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe, non quali "concessionari" ma esclusivamente quali proprietari di aree di marginale entità, precisando pertanto che ogni obbligo e onere derivante dalla stipula della convenzione inerisce esclusivamente il "concessionario" e non i signori Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe (i cui lotti non sono interessati da cessioni di aree per dotazioni ovvero per la realizzazione di opere di urbanizzazione nè dalla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del Comparto);

Considerato :

- che lo schema di convenzione approvato con la deliberazione consiliare n. 63/2005 agli articoli 4) “Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria” – e all’articolo 6) “Aree per le opere di urbanizzazione secondaria e monetizzazione” – punto 4) - prevede che le garanzie per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il pagamento delle somme dovute a titolo di monetizzazione della quota parte delle aree per le dotazioni territoriali, devono essere garantite dal “concessionario” mediante fideiussione bancaria a prima istanza con durata pari a 5 (cinque) anni, automaticamente rinnovabile di anno in anno fino alla emissione del certificato di collaudo, con l’eventuale riduzione prevista al punto 5) dello stesso articolo 6);
- che con precedente atto approvato nella seduta odierna sono state fissate le modalità per la costituzione delle garanzie da prestarsi da parte dei soggetti attuatori (concessionari) contestualmente alla stipula della convenzione per l’attuazione dei PUA e delle relative opere di urbanizzazione e che dette garanzie possono essere prestate mediante versamento in contanti o titoli del debito pubblico presso la Tesoreria Comunale, assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Busseto ovvero polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, con le modalità meglio stabilite dalla deliberazione stessa;

Ravvisata la necessità, per le considerazioni più sopra esposte, di provvedere alla modifica dello schema di convenzione per l’attuazione del PUA e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell’ambito di espansione residenziale disciplinato dalla scheda d’ambito AR5 “Canale di Busseto”, già approvato con la precedente deliberazione n. 63/2005;

Visto il nuovo schema di convenzione, adeguato e modificato dall’Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei rilievi formulati dal notaio dr. Angelo Busani, nonché delle modalità fissate per la costituzione delle garanzie da parte dei soggetti attuatori (concessionari) all’atto della stipula della convenzione, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Vista la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, modificata ed integrata con successive leggi regionali 16 novembre 2000, n. 37, 25 novembre 2002, n. 31 e 19 dicembre 2002, n. 37;

Visto in particolare l'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. nonché gli articoli 150 e 152 del RUE che disciplinano le modalità approvazione dei PUA d'iniziativa privata;

Considerato che il Responsabile del settore Territorio e Sviluppo Produttivo Geom. Angelo Migliorati, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, ha espresso il seguente parere : FAVOREVOLE;

Considerato che non è stato acquisito il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, in quanto la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Sentito l'intervento del Sindaco che illustra brevemente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto, come da verbale di seduta;

Uditi i commenti e le osservazioni critiche dei Consiglieri intervenuti alla discussione, come da verbale di seduta;

Sentito altresì l'intervento del Consigliere Michelazzi che evidenzia nel testo dello schema di convenzione che è allegata alla suddetta proposta di deliberazione alcune imprecisioni dovute ad errori meramente materiali di trascrizione e precisamente alla pag. n. 10, art. 4, c. 4, lett. c) , ultimo paragrafo, primo capoverso, in cui la frase "*La polizza fideiussoria o bancaria* " dovrà essere correttamente sostituita dalla frase "*La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa*" e alla pag. n. 13, art. 6 , c. 5, ultimo capoverso in cui debbono essere cancellati il nominativo "*Zurich insurance Company s.a*" ed i riferimenti del numero e della data della fideiussione erroneamente inseriti, trattandosi di schema di convenzione e lasciando perciò questi spazi semplicemente tratteggiati;

Accolta l'osservazione si provvede alle correzioni del testo dello schema di convenzione allegato al presente atto deliberativo così come sopra indicato ;

Con voti favorevoli n. 11 (undici) (Maggioranza) , nessun contrario , astenuti n. 4 (quattro) (n. 1 di maggioranza: Peracchi- n. 3 di opposizione: Cipelli, Michelazzi e Gotti), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 11(undici) Consiglieri votanti e da n. 15 (quindici) Consiglieri presenti- Assenti i Consiglieri Concarini e Ramponi ,

DELIBERA

- 1) di approvare, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, il nuovo schema di convenzione da stipularsi tra il Comune di Busseto e la Soc. B.M. Immobiliare s.r.l. di Busseto ed i sigg. Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe di Busseto, per l'attuazione del PUA a servizio dell'Ambito individuato dalla scheda d'Ambito AR5 "Canale di Busseto" e dalla scheda POC18, schema allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a regolare i rapporti tra il Comune e la Soc. B.M. Immobiliare S.r.l. di Busseto per l'attuazione del PUA nonché per la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione e cessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali (aree a verde e parcheggi);

- All. "A" : schema di convenzione

- 2) di confermare quant'altro disposto con la deliberazione consiliare n. 63 del 19/12/2005 in merito all'attuazione del PUA di cui all'oggetto;
- 3) di dare atto la Soc. B.M. Immobiliare s.r.l. di Busseto interverrà alla stipula della convenzione in qualità di "proprietaria" e "concessionaria" dell'area oggetto del PUA, con esclusione dei due lotti di marginale entità di proprietà dei sigg.ri Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe e che ogni obbligo e onere derivante dalla stipula della convenzione inerisce esclusivamente la Soc. B.M. Immobiliare s.r.l. quale il "concessionario";
- 4) di dare atto che i sigg.ri Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe interverranno non quali "concessionari" ma esclusivamente quali proprietari di aree di marginale entità, come meglio specificato in premessa, aree non interessate da cessioni di aree per dotazioni ovvero per la realizzazione di opere di urbanizzazione nè dalla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del Comparto;
- 5) dare mandato al responsabile del servizio per l'adozione degli atti necessari per l'attuazione di quanto disposto con la presente deliberazione nonché per la stipula e sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA, dando atto che in sede di stipula potranno essere apportate dall'ufficiale rogante le modifiche alla convenzione che non incidano sulla natura sostanziale dell'atto;
- 6) di dare atto che in ordine alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area 4 - Territorio e Sviluppo Produttivo - geom. Angelo Migliorati, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.;
- 7) di dare atto che non è stato acquisito il parere contabile del Responsabile dell'Area 2 - Servizi Finanziari e Tributarî -, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. per mancanza di rilevanza contabile;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, **con voti favorevoli n. 11 (undici) (Maggioranza), nessun contrario, astenuti n. 4 (quattro) (n. 1 di maggioranza: Peracchi- n. 3 di opposizione: Cipelli, Michelazzi e Gotti), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 11(undici) Consiglieri votanti e n. 15 (quindici) Consiglieri presenti- Assenti i Consiglieri Concarini e Ramponi ,**

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.

Repertorio n. _____ Raccolta n. _____
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI ESPANSIO-
NE RESIDENZIALE AR 5 DENOMINATO "CANALE DI BUSSETO" - AMBITO
POC18

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

L'anno _____, il giorno di _____ del mese di
gennaio (___/___/___)

in Parma (PR), via Verdi n. 6,
avanti a me, dottor _____, Notaio in _____,
inscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,

sono presenti:

MIGLIORATI ANGELO, nato a Milzano (BS) il giorno 27 marzo
1951, domiciliato per la carica presso la sede municipale in
Busseto, Piazza G. Verdi n. 10,
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Re-
sponsabile del Servizio Territorio e Sviluppo Produttivo in
nome e per conto del

- "COMUNE DI BUSSETO", con sede in Busseto (PR), Piazza G.
Verdi n. 10 (c.f. 00170360341);

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli
in forza di decreti del Sindaco del Comune di Busseto in data
2 marzo 2005 prot. n. 2969 e in data 30 dicembre 2005 prot.
n. 16772 e in appoggio ed esecuzione della deliberazione del
Consiglio Comunale n. 63 del 19 dicembre 2005; documenti tut-
ti che, in copia autentica, al presente atto si allegano con
lettere "A", "B" e "C", omessane la lettura per avermene i
comparenti espressamente dispensato;

MORA MAURIZIO, nato a Busseto (PR) il giorno 14 aprile 1948,
domiciliato per la carica presso la sede della società di cui
oltre,
il quale interviene al presente atto nella sua qualità di
membro del Consiglio di Amministrazione in nome e per conto
della

- "B.M. IMMOBILIARE società a responsabilità limitata", con
sede in Busseto (PR), via Paganini n. 16, capitale sociale
euro 25.500, codice fiscale e numero di iscrizione al Regi-
stro Imprese di Parma: 01983560341 (R.E.A. 201445),
in proseguo definita anche "Concessionario";

a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli
con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 11
gennaio 2006, il cui verbale, in estratto da me certificato
conforme all'originale in data odierna, rep. n.

al presente atto di allega con lettera "D", omessane la let-
tura per avermene i comparenti espressamente dispensato;

- PINI GIUSEPPE, nato a Busseto (PR) il giorno 21 maggio
1949, domiciliato a Busseto (PR), via Pallavicino n. 53 (c.f.
PNI GPP 49E21 B293G),

titolare della impresa individuale denominata "ALPHA COSTRU-
ZIONI di Pini Giuseppe" corrente in Busseto (PR), via Palla-
vicino n. 53, iscritta al Registro Imprese di Parma con la
qualifica di piccolo imprenditore (sez. speciale) (R.E.A.
175119);

- MERICO MARIA GRAZIA, nata a Villanova sull'Arda (PC) il
giorno 6 luglio 1962, domiciliata a Busseto (PR), via L. Mil-
ler n. 8 (c.f. MRC MGR 62L46 L980J);

- ORSI RAUL, nato a Parma (PR) il giorno 5 marzo 1961, domi-
ciliato a Busseto (PR), via L. Miller n. 8 (c.f. RSO RLA

61C05 G337V).

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali

premessi:

a) che il Concessionario è proprietario, per acquisto con atto notaio dott. Galli Massimo di Cremona in data 13 marzo 1997, rep. n. 19879/1805, registrato a Cremona in data 1 aprile 1997 al n. 383, trascritto a Parma in data 11 aprile 1997 al n. 3865 reg. part., di un appezzamento di terreno esteso ha. 1.44.73, posto in Busseto (PR), capoluogo, attualmente distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

foglio 11

mappale 1170 di ha. 0.51.68;

mappale 1171 di ha. 0.05.20;

mappale 1172 di ha. 0.04.65;

mappale 1173 di ha. 0.04.25;

mappale 1174 di ha. 0.04.50;

mappale 1175 di ha. 0.07.25;

mappale 1176 di ha. 0.07.30;

mappale 1177 di ha. 0.07.25;

mappale 1178 di ha. 0.07.25;

mappale 1179 di ha. 0.07.30;

mappale 1180 di ha. 0.07.25;

mappale 1181 di ha. 0.07.30;

mappale 1182 di ha. 0.07.55;

mappale 1183 di ha. 0.07.85;

mappale 1184 di ha. 0.08.15;

mappali tutti derivanti dalla soppressione del mappale 1042 di ha. 1.44.73 in seguito a frazionamento n. 170591 in data 27 dicembre 2005; all'uopo il Concessionario precisa quanto segue:

- il mappale 1042 (con un'estensione di ha. 1.46.57) deriva dall'originario mappale 20 (di ha. 2.66.10) in seguito a frazionamento n. 1725 (prot. n. 86485) in data 17 maggio 2001;

- il mappale 1042 (di ha. 1.46.57) derivava dal mappale 20 di originari ha. 2.66.10, in seguito a frazionamento n. 1725 (prot. 864885) in data 17 maggio 2001;

- con frazionamento n. 2311 (prot. n. 148180) in data 2 settembre 2003, il mappale 1042 (di ha. 1.46.57) viene frazionato dando origine ai mappali 1106 di ha. 0.00.91 e 1107 di ha. 0.00.93;

- con il citato frazionamento n. 2311 il mappale 1107 di ha. 0.00.93 è stato inoltre unito al mappale 1047 il quale ha così raggiunto una superficie di mq. 0.08.56;

* con atto ai rogiti del notaio dott. L. Riboni in data 7 novembre 2003, rep. n. 16025/2489, trascritto a Parma in data 2 dicembre 2003 al n. 18548 reg. part., la "BM Immobiliare s.r.l." ha venduto al signor Pini Giuseppe (titolare della impresa individuale "Alpha Costruzioni") il terreno di cui al mappale 1047 di ha. 0.08.56; con denuncia di cambiamento nello stato dei terreni (tipo mappale) n. 96434 in data 6 luglio 2004 il mappale 1047 è stato frazionato dando origine al mappale 1128 di ha. 0.03.69 e al mappale 1047 con la nuova superficie di ha. 0.04.87;

- con atto ai rogiti del notaio dott. M. Galli in data 30 marzo 2004, rep. n. 11920/1512, trascritto a Parma in data 8 aprile 2004 al n. 5684 reg. part., la "BM Immobiliare s.r.l." ha venduto ai signori Merico Maria Grazia e Orsi Raul il terreno di cui al mappale 1106 di ha. 0.00.91;

b) che detto appezzamento di titolarità del Concessionario, unitamente a due piccoli lotti (di complessivi ha. 0.01.84), identificati al Catasto Terreni del Comune di Busseto come segue:

* al foglio 11 mappale 1106 di ha. 0.00.91, di titolarità dei signori Marico Maria Grazia e Orsi Raul;

* al foglio 11 mappale 1047/parte di ha. 0.00.93 di titolarità del signor Pini Giuseppe (precisandosi che l'intero mappale 1047 è attualmente di ha. 0.04.87);

risulta classificato nel vigente PSC quale "Ambito di espansione residenziale" disciplinato dalla scheda d'ambito AR5 "Canale di Busseto" e dall'articolo 41 delle NTA allegate al PSC, nonché dall'articolo 48 delle NTA allegate al RUE;

b-bis) che i signori Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe intervengono al presente atto non quali "concessionari" ma esclusivamente quali proprietari di aree di marginale entità e come tali irrilevanti al fine dell'attuazione del Piano Urbanistico in oggetto; e che pertanto ogni obbligo e onere derivante dalla presente convenzione inerisce esclusivamente il "concessionario" e non i predetti signori Orsi Raul, Merico Maria Grazia e Pini Giuseppe (i cui lotti non sono interessati da cessioni di aree per dotazioni ovvero per realizzazione di opere di urbanizzazione nè dalla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio del Comparto);

c) che l'appezzamento di terreno di proprietà della "BM Immobiliare s.r.l." di cui alla precedente lettera a) e i due lotti di proprietà rispettivamente Orsi Raul e Merico Maria Grazia e del signor Pini Giuseppe di cui alla precedente lettera b), ricompresi nel PSC dall'Ambito AR5, sono stati altresì inseriti nel primo POC approvato con la deliberazione n. 43 del 15 settembre 2005 e disciplinati dalla scheda POC18;

d) che l'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n. 43 in data 15 settembre 2005, ha approvato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. il primo Piano Operativo Comunale (POC) individuando in particolare per i nuovi insediamenti (Ambiti di espansione) la delimitazione, l'assetto urbanistico, la destinazione d'uso, e gli indici edilizi relativi agli ambiti urbanizzabili che possono essere attuati nell'arco di cinque anni dalla data di approvazione del POC stesso;

e) che nell'ambito del suddetto POC è stato ricompreso anche l'appezzamento di proprietà della "BM Immobiliare s.r.l." e dei signori Orsi - Merico e Pini Giuseppe, identificato con la scheda d'Ambito POC18 e che per l'ambito medesimo il POC ha assunto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, quarto comma, della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

f) che l'articolo 23 delle NTA del POC prevede che negli ambiti per i quali il POC stesso ha assunto il valore di PUA, l'attuazione può avvenire mediante intervento diretto oppure a seguito di predisposizione di PUA e che:

- nel primo caso lo schema planivolumetrico allegato al POC assume carattere prescrittivo per quanto attiene a: individuazione, localizzazione e quantificazione delle aree fondiarie, della viabilità e delle dotazioni territoriali ed ecologiche; fasce di rispetto per l'edificazione; allineamenti e orientamenti; salvaguardia degli elementi architettonici e naturalistici; accessi; visuali libere; altezze, distanze; tipologia edilizia;

- nel secondo caso il soggetto attuatore può discostarsi dall'assetto planivolumetrico indicato nell'elaborato grafico allegato al POC;

g) che il Concessionario in data 11 agosto 2005 al n. 10637 di prot. e successive modifiche ed integrazioni ha presentato richiesta di permesso di costruire con relativi allegati a firma dell'arch. Fabio Facchini di Villanova sull'Arda per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servi-

zio dell'Ambito in questione, unitamente allo schema di convenzione atto a regolare i rapporti tra il Comune di Busseto ed il Concessionario per la realizzazione e cessione delle opere e delle aree per l'urbanizzazione;

h) che il Concessionario in data 14 ottobre 2005 al n. 13113 di prot. e successive modifiche ed integrazioni ha presentato altresì gli elaborati costituenti il PUA relativo all'ambito in questione a firma dell'arch. Fabio Facchini, come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC e meglio definiti dall'articolo 148 del RUE;

i) che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma - Distretto di Fidenza con lettera in data 12 ottobre 2005 prot. n. 92329, acquisita al protocollo comunale in data 13 ottobre 2005 al n. 13084, ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire;

j) che "ARPA" - Servizio Territoriale di Parma - con lettera in data 27 settembre 2005 prot. n. 13175, acquisita al protocollo comunale in data 30 settembre 2005 al n. 12390, ha espresso parere favorevole sulla richiesta di permesso di costruire;

k) che "ASCAA s.p.a." con lettera in data 24 novembre 2005 prot. n. 3643, acquisita al protocollo comunale in data 24 novembre 2005 al n. 15002, ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura);

l) che "Busseto Servizi - San Donnino Multiservizi s.r.l." con lettera in data 2 novembre 2005, acquisita al protocollo comunale in data 4 novembre 2005 al n. 13967, ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione del gas);

m) che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma - Distretto di Fidenza con lettera in data 14 novembre 2005 prot. n. 102756, acquisita al protocollo comunale in data 18 novembre 2005 al n. 14782, ha espresso parere favorevole con condizioni sul progetto del PUA;

n) che "ARPA" - Servizio Territoriale di Parma - con lettera in data 24 novembre 2005 prot. n. 16064, acquisita al protocollo comunale in data 2 dicembre 2005 al n. 15465, ha espresso parere favorevole sul progetto del PUA;

o) che la commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 14 dicembre 2005 ha espresso parere favorevole in merito al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché al progetto di PUA relativo all'ambito in questione;

p) che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'articolo 31 della legge regionale n. 20/2000, dell'articolo 148 del RUE e dell'articolo 23 delle NTA di POC, la concessione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA tra il Comune e il Concessionario/soggetto attuatore;

q) che con deliberazione del consiglio comunale n. 63 del 19/12/2005, esecutiva ai sensi di legge, (Allegato "C"), modificata con successiva delibera del consiglio comunale n. ___ del ___/___/___, dichiarata immediatamente esecutiva, (Allegato "E") l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema della presente convenzione;

visti:

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della

Urbanistica, del 28 ottobre 1967 - Div. XXIII n. 3210;
 - i DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;
 - la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
 - la legge 25 marzo 1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
 - la legge 8 agosto 1985 n. 431;
 - la legge 24 marzo 1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo 2, secondo comma;
 - il Decreto Legislativo 8 agosto 1994 n. 490 in attuazione della Legge 17 gennaio 1994 n. 47;
 - il Testo Unico n. 267 del 18 agosto 2000;
 - la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni;
 - la legge regionale 25 novembre 2002 n. 31 e successive modifiche e integrazioni;
 - la legge regionale 19 dicembre 2002 n. 37 e successive modifiche e integrazioni;
 - la deliberazione consigliere n. 24 in data 23 aprile 1994, modificata con successiva deliberazione consiliare n. 14 in data 3 marzo 2005, con la quale sono state fissate le modalità di versamento degli oneri di cui agli artt. 5, 6 e 10 della Legge n. 10/1977;
 - la deliberazione consigliere n. 46 in data 21 dicembre 1998, con la quale sono state recepite le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 4 marzo 1998, relativa all'aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - la deliberazione consigliere n. 79 in data 20 dicembre 1999, con la quale sono state recepite le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29 marzo 1999, relativa alle modalità di determinazione e applicazione contributo di concessione relativo al costo di costruzione;
 - la delibera della Giunta Comunale n. 965 del 15 dicembre 1992 relativa alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria;

visti

gli elaborati costituenti il PUA relativo all'ambito in questione presentati in data 14 ottobre 2005 al n. 13113 di prot., come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC e meglio definiti dall'articolo 148 del RUE, depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Descrizione	prot.	data
Tav. 1 - Rilievo plano-volumetrico	13113	14/10/2005
Tav. 2 - Estratto mappa catastale	13113	14/10/2005
Tav. 3 - Assetto territoriale dell'area	13113	14/10/2005
Tav. 4 - Planivolumetrico	13113	14/10/2005
Tav. 5 - Dotazione territoriali	13113	14/10/2005
Tav. 6 - Mobilità interna - Planimetria caratteri dimensionali	13113	14/10/2005
Tav. 7 - Mobilità interna - sezioni stradali	13113	14/10/2005
Tav. 8 - Rete fognaria	13113	14/10/2005
Tav. 9 - Rete gasdotto e acquedotto	13113	14/10/2005
Tav. 10 - Rete ENEL	13113	14/10/2005
Tav. 11 - Rete Telecom	13113	14/10/2005
Tav. 12 - Rete illuminazione pubblica	13113	14/10/2005
Allegato A - stralcio del PSC	13113	14/10/2005
Norme di urbanizzazione	13113	14/10/2005
Relazione illustrativa	13113	14/10/2005
Documentazione fotografica	13113	14/10/2005
Allegato D - Dati catastali e atti di		

proprietà	13113	14/10/2005
Schema di convenzione	13113	14/10/2005
Relazione geologica	13113	14/10/2005
Allegato E - Stima dei costi di urbanizzazione	13113	14/10/2005

Visti

gli elaborati adeguati e rettificati a seguito delle osservazioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale, presentati in data 12 dicembre 2005 al n. 15879 di prot., depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Descrizione	prot.	data
Tav. 1 - Rilievo plano-altimetrico	15879	12/12/2005
Tav. 2 - Estratto mappa catastale	15879	12/12/2005
Tav. 4 - Planivolumetrico	15879	12/12/2005
Tav. 5 - Dotazione territoriali	15879	12/12/2005
Tav. 6 - Mobilità interna - Planimetria caratteri dimensionali	15879	12/12/2005
Norme di urbanizzazione	15879	12/12/2005
Relazione illustrativa	15879	12/12/2005

Visti

gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito in questione presentati in data 11 agosto 2005 al n. 10637 di prot., come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC e meglio definiti dall'articolo 148 del RUE, depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale

Descrizione	prot.	data
Tav. 1 - Planimetria con individuazione destinazione d'uso	10637	11/08/2005
Tav. 2 - Sezione stradali quotate	10637	11/08/2005
Tav. 3 - Rilievo profili - stato attuale	10637	11/08/2005
Tav. 4/a - Rete fognaria - acque bianche	10637	11/08/2005
Tav. 4/b - Rete fognaria - acque nere	10637	11/08/2005
Tav. 5 - Rete acquedotto e gasdotto	10637	11/08/2005
Tav. 6 - Rete ENEL	10637	11/08/2005
Tav. 7 - Rete Telecom	10637	11/08/2005
Tav. 8 - Rete illuminazione pubblica	10637	11/08/2005
Tav. 9 - Particolari costruttivi	10637	11/08/2005
Tav. 10 - Particolari costruttivi	10637	11/08/2005
Tav. 11 - profili di progetto - rete fognaria acque bianche	10637	11/08/2005
Tav. 12 - profili di progetto - rete fognaria - acque nere	10637	11/08/2005
Tav. 13 - Sistemazione degli spazi pubblici	10637	11/08/2005
Relazione tecnica - illustrativa delle opere e dei manufatti	10637	11/08/2005
Copia lettere richiesta preventivo ENEL e Telecom per allaccio opere urbanizzazione	10637	11/08/2005

Visti

gli elaborati adeguati e rettificati a seguito delle osservazioni formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale e delle prescrizioni formulate da "ASCAA" e da "San Donnino", presentati in data 12 dicembre 2005 al n. 15880 di prot., depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Descrizione	prot.	data
Tav. 1 - Planimetria con individuazione destinazione d'uso	15880	12/12/2005
Tav. 2 - Sezione stradali quotate	15880	12/12/2005
Tav. 4/a - Rete fognaria - acque bianche	15880	12/12/2005

Tav. 4/b - Rete fognaria - acque nere	15880	12/12/2005
Tav. 5 - Rete acquedotto e gasdotto	15880	12/12/2005
Tav. 6 - Rete ENEL	15880	12/12/2005
Tav. 7 - Rete Telecom	15880	12/12/2005
Tav. 8 - Rete illuminazione pubblica	15880	12/12/2005
Tav. 13 - Sistemazione degli spazi pubblici	15880	12/12/2005
Relazione tecnica - illustrativa delle opere e dei manufatti	15880	12/12/2005

Vista

la deliberazione consiliare n. 43 in data 15 settembre 2005, esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'esame e controdeduzione alle osservazioni in merito al POC e nel contempo ha approvato il POC stesso, in conformità all'articolo 35 della legge regionale n. 20/2000 e s.m.i.;

Vista

la deliberazione consiliare n. 63 in data 19 dicembre 2005 dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'Ambito individuato nel POC (Ambito POC18 - denominato "Canale di Busseto"), presentato dalla società "BM Immobiliare s.r.l." di Busseto e gli elaborati del PUA presentato a corredo della domanda di permesso di costruire, nonché il presente schema di convenzione;

Tutto ciò premesso

e considerato, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premesse

1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Descrizione dell'intervento

1. L'area interessata dall'intervento, specificata in premessa alle lettere a) e b), meglio individuata negli elaborati progettuali presentati dal Concessionario, avente una estensione catastale di metri quadrati 14.657 risulta destinata nel vigente PSC del Comune di Busseto quale "Ambiti di espansione residenziale" disciplinata dagli articoli 40 e 41 del PSC, nonché dalla relativa scheda d'ambito, che ne subordinano l'attuazione all'inserimento nel POC.

2. Detta area è stata inserita nel primo POC (Ambito POC18), approvato dal Comune di Busseto con deliberazione consiliare n. 43 del 15 settembre 2005, esecutiva ai sensi di legge, e relativamente all'ambito stesso il POC ha assunto il valore e gli effetti del PUA.

3. Il PUA presentato a corredo della domanda di permesso di costruire unitamente al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, predisposto in conformità alla scheda d'Ambito AR5 "Canale di Busseto" del PSC ed alla scheda POC18, prevede i seguenti indici urbanistici e planivolumetrici:

St (Superficie territoriale)	mq.	14.657
Sf (Superficie fondiaria)	mq.	9.460
Sc (Superficie complessiva)	mq.	4.800
Ut (Indice utilizzazione territoriale)	mq./mq.	0,33
V (Volume realizzabile)	mc.	14.400
Sco (Superficie coperta)	mq.	3.784
Dotazioni territoriali previste (scheda)	mq.	3.300
Dotazioni territoriali previste da PUA	mq.	3.569
di cui		
- da monetizzare	mq.	1.008
- da cedere	mq.	2.561

Il PUA presentato, in conformità all'articolo 63 del RUE prevede la "monetizzazione" di una quota parte delle aree desti-

nate alle "Dotazioni territoriali", nella misura di 7 mq./abitante, per una superficie di metri quadrati 1.008.

4. L'area di cui al punto 1, sulla base del progetto planivolumetrico e dell'assetto previsto dal PUA risulta così suddivisa:

Fg.	Mapp.	Superficie catastale	proprietario	destinazione prevista dal PUA
11	1170	5.168	B.M. Immobiliare	strade-parcheggi-verde
11	1171	520	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1172	465	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1173	425	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1174	450	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1175	725	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1176	730	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1177	725	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1178	725	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1179	730	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1180	725	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1181	730	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1182	755	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1183	785	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1184	815	B.M. Immobiliare	Area edificabile
11	1106	91	Orsi-Merico	Area edificabile
11	1047/p	93	Alpha Costruzioni	Area edificabile

Art. 3 - Cessione aree di urbanizzazione primaria e secondaria

1. In osservanza ai disposti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché all'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000 e s.m.i. e della citata delibera consiliare n. 46 del 21 dicembre 1998, inerenti le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione il Concessionario si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Busseto le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto di PUA e dagli elaborati di progetto sopra richiamati, nelle quantità non inferiori a quelle riportate dagli elaborati stessi e nel prospetto riportato al precedente articolo 2.3).

2. Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto unitamente alle opere di urbanizzazione di cui al precedente comma, il cui trasferimento al Comune avverrà ad avvenuto collaudo delle opere di cui al successivo articolo 5, ammontano complessivamente a metri quadrati 5.197 circa, salvo più esatta misura in sede di frazionamento e risultano così suddivise:

- a) per mq. 2.561 quali aree per "Dotazioni territoriali" di cui mq. 1.782 a "verde primario" e mq. 779 a "parcheggio";
- b) per mq. 210 quali aree a "verde" di pertinenza area viabilità (non conteggiato come standard);
- c) per mq. 1.816 area "stradale" interna all'area classificata;
- d) per mq. 610 quale area a "marciapiedi e pedonale".

3. Le aree per le dotazioni territoriali (destinate a verde) dovranno essere cedute e consegnate al Comune debitamente sistemate a verde ed attrezzate con idoneo arredo urbano e piantumazioni in numero e del tipo risultanti dagli elaborati di progetto.

Il progetto esecutivo per l'allestimento delle aree verdi dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale ed essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale. Il progetto dovrà essere redatto sulla base del progetto di massima previsto nella Tavola 13 "Sistemazione degli spazi pubblici -

Opere a verde - Arredo urbano e servizi tecnologici" allegata alla domanda di permesso di costruire. Il progetto esecutivo oltre ad individuare il numero e l'essenza delle alberature che dovranno essere messe a dimora, dovrà prevedere anche la sistemazione e apporto di terreno vegetale, la semina delle aree a verde, compreso la realizzazione dell'impianto di irrigazione (a goccia per piante ed arbusti e con irrogatori a scomparsa per le aree a verde).

Il progetto dovrà essere presentato entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire ed i lavori dovranno essere realizzati entro i successivi dodici mesi.

Il concessionario ne dovrà assicurare l'attecchimento, la gestione e la manutenzione fino al collaudo ed alla cessione delle opere e delle aree destinate all'urbanizzazione dell'intero Ambito.

4. Il trasferimento delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, dovrà avvenire entro sei mesi dalla redazione del certificato di collaudo di cui all'articolo 5.6) delle opere stesse e comunque prima dello svincolo della cauzione prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, eventualmente decurtata ai sensi delle riduzioni previste dal successivo articolo 4.5).

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione
primaria e secondaria

1. Il Concessionario si obbliga altresì alla realizzazione, a propria cura e spese ed a parziale o totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, delle opere di urbanizzazione primaria occorrenti e previste dal progetto di Piano Urbanistico Attuativo e dagli elaborati sopra richiamati, elaborati che si danno come allegati, in quanto depositati agli atti del Comune, muniti del visto della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

2. Le opere di urbanizzazione sopra richiamate sono evidenziate in particolare nei seguenti elaborati tecnici, allegati alla domanda di permesso di costruire presentata in data 11 agosto 2005 al n. 10637 di prot., modificati ed integrati in data 12 dicembre 2005 n. 15880 di prot.:

Descrizione	prot.	data
Tav. 1 - Planimetria con individuazione destinazione d'uso	15880	12/12/2005
Tav. 2 - Sezione stradali quotate	15880	12/12/2005
Tav. 3 - Rilievo profili - stato attuale	10637	11/08/2005
Tav. 4/a - Rete fognaria - acque bianche	15880	12/12/2005
Tav. 4/b - Rete fognaria - acque nere	15880	12/12/2005
Tav. 5 - Rete acquedotto e gasdotto	15880	12/12/2005
Tav. 6 - Rete ENEL	15880	12/12/2005
Tav. 7 - Rete Telecom	15880	12/12/2005
Tav. 8 - Rete illuminazione pubblica	15880	12/12/2005
Tav. 9 - Particolari costruttivi	10637	11/08/2005
Tav. 10 - Particolari costruttivi	10637	11/08/2005
Tav. 11 - profili di progetto - rete fognaria acque bianche	10637	11/08/2005
Tav. 12 - profili di progetto - rete fognaria - acque nere	10637	11/08/2005
Tav. 13 - Sistemazione degli spazi pubblici	15880	12/12/2005
Relazione tecnica - illustrativa delle opere e dei manufatti	15880	12/12/2005
Copia lettere richiesta preventivo ENEL e Telecom per allaccio opere urbanizzazione	10637	11/08/2005

nonchè nella relazione e nel computo metrico estimativo allegati alla domanda di permesso di costruire, che si danno come per allegati, in quanto depositati agli atti del Comune.

3. L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto e al PUA, tenuto conto delle prescrizioni formulate da "ASCAA" e "San Donnino", nonché delle modifiche apportate alle tavole di progetto, è stato quantificato in euro 356.668,20 (trecentocinquantaseimilaseicentossessantotto e venti cent) comprensivo anche della sistemazione delle aree a verde, oltre all'I.V.A., spese tecniche, imprevisti e arrotondamenti, per complessivi euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila).

4. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra è garantita dal Concessionario mediante:

a) versamento in contanti o titoli di debito pubblico effettuato presso il Servizio di Tesoreria Comunale c/o;

oppure

b) assegno circolare intestato al Comune di Busseto e riportante la clausola di non trasferibilità (non sono ammessi assegni bancari);

oppure

c) polizza fideiussoria bancaria o assicurativa rilasciata da compagni di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni come da elenco pubblicato della G.U.;

per l'importo di euro 430.000,00 (quattrocentotrentamila) pari all'importo presunto delle opere);

Nel caso il cui il concessionario opti per la costituzione delle garanzie con le modalità di cui alla lettera c), l'istituto garante dovrà espressamente dichiarare:

- di obbligarsi a versare direttamente al Beneficiario, a prima richiesta scritta, senza eccezione alcuna ed entro il termine di trenta giorni dalla ricezione, l'indennizzo ovvero la somma garantita in conseguenza della inadempienza del Contraente;

- di rinunciare al termine previsto dal primo comma dell'arti. 1957 del c.c.

- di rinunciare al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ai sensi dell'articolo 1944 c.c.;

- che l'eventuale mancato pagamento del premi non potrà in nessun caso essere opposto al Beneficiario;

- che le spese, imposte ed altri eventuali oneri relativi e conseguenti alla garanzia non saranno posti a carico del Beneficiario;

La polizza fideiussoria bancaria o assicurativa avrà una durata pari a 5 (cinque)anni, automaticamente rinnovabile di anno in anno fino alla emissione del certificato di collaudo, con l'eventuale riduzione prevista con le modalità di cui al successivo punto 5), fino all'avvenuto adempimento da parte del Concessionario di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

5. L'importo della fideiussione potrà essere decurtato in relazione alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previa presentazione di apposita domanda da parte della ditta concessionaria, corredata da idonea documentazione tecnico - contabile redatta dal direttore dei lavori di cui al successivo articolo 5.2), ovvero da tecnico abilitato, riportante la qualità e la quantità delle opere realizzate, nonché l'ammontare delle opere eseguite, sulla base delle misure rilevate e dei prezzi unitari assunti per la quantificazione dell'ammontare della fideiussione di cui al precedente punto 4); l'ammontare dei lavori eseguiti per avanzare richiesta di decurtazione non dovrà risultare inferiore ad euro 100.000,00 (centomila) al netto della ritenuta del 10 (dieci) per cento, trattenuta a garanzia della regolare esecuzione delle opere, da svincolarsi ad avvenuto collau-

do favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

6. Le opere di urbanizzazione di cui sopra saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio. Il progetto esecutivo-costruttivo dovrà essere redatto in conformità:

- a) ai capitolati speciali d'appalto del Comune e delle Aziende e/o Società titolari della gestione dei pubblici servizi;
- b) alle prescrizioni che saranno 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.

7. Il progetto dovrà essere redatto nella forma di progetto esecutivo (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.

8. In particolare le opere relative ai sottoservizi saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, ecc.).

Art. 5 - Verifiche in corso d'opera e collaudo

1. Le opere di cui sopra dovranno essere eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di tecnico appositamente incaricato dal Comune, sulla base dei progetti allegati al PUA nonché dei progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4.2); detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

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

Le spese per i controlli in corso d'opera saranno addebitate al concessionario sulla base delle tariffe previste dagli ordini professionali.

Il caso di mancata restituzione degli oneri connessi con i controlli in corso d'opera il Comune si potrà rivalere, previo messa in mora, sulla fideiussione bancaria di cui al precedente articolo 4) punto 4.

2. La ditta concessionaria contestualmente all'inizio dei lavori di urbanizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comunicare il nominativo del tecnico abilitato alla direzione dei lavori, il quale dovrà comunicare per iscritto a mezzo raccomandata l'avvenuta nomina ed accettazione dell'incarico.

3. In particolare la realizzazione delle opere interrato relative ai sottoservizi (fognatura, rete acqua e gas, canalizzazioni di distribuzione energia elettrica e telefonica, ecc.) saranno eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti (ENEL/TELECOM, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari, stipulati con i predetti enti, accordi che saranno depositati in Comune prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere stesse.

4. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del lottizzante; il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso entro nove mesi dalla data di ricevimento da parte del Comune della raccomandata del Concessionario attestante l'ultimazione dei lavori.

5. In ogni caso il Concessionario è tenuto a favore del Comu-

ne, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667 - 1668 e 1669 del Codice Civile.

6. Dopo la emissione del certificato di collaudo, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati saranno trasferiti in proprietà al Comune di Busseto, ovvero agli enti preposti alla loro gestione, i quali ne assumeranno a loro carico immediatamente la gestione e la manutenzione.

7. La fideiussione prestata a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere depositata presso gli uffici comunali prima della stipula della presente convenzione e potrà essere costituita mediante versamento presso la Tesoreria Comunale o mediante prestazione di fideiussione bancaria per l'importo sopra citato e dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del Codice Civile e senza attendere la sentenza giudiziaria.

8. L'inadempienza del Concessionario nei confronti dell'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, anche in relazione alle modalità ed alla tipologia di realizzazione delle stesse, riscontrata dall'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnici appositamente incaricati, conferisce all'Amministrazione Comunale, previa contestazione da notificarsi alla ditta concessionaria, la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione e/o all'adeguamento delle opere in questione, facendo ricorso all'utilizzo della fideiussione prestata dal Concessionario e facendo gravare sullo stesso l'eventuale maggiore spesa.

9. Lo svincolo della suddetta cauzione e/o delle ritenute di garanzia in caso di decurtazione della cauzione stessa è subordinato alla emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione dal parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o del tecnico incaricato dall'Amministrazione Comunale ed all'avvenuta cessione delle aree.

10. Qualora durante le fasi di collaudo venissero riscontrate gravi difformità tra il progetto e le opere realizzate, l'Amministrazione Comunale, previa diffida, revocherà la concessione relativa alle opere in questione e adotterà i necessari provvedimenti di legge.

Art. 6 - Aree per le opere di urbanizzazione secondaria e monetizzazione

1. Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e alle dotazioni territoriali (aree stradali e marciapiedi, parcheggi ed aree a verde) che dovranno essere cedute al Comune in forza degli articoli 62 e 63 del RUE, sono determinate dal PUA nella misura di circa metri quadrati 5.168, già al netto della quota parte per la quale è stata richiesta la monetizzazione (7 mq. / abitante).

Dette aree, meglio specificate al precedente articolo 3), risultano identificate al C.T. del Comune di Busseto al foglio 11 mapp. 1170 per complessivi ha. 0.51.68.

2. Relativamente alla quota parte delle aree per dotazioni territoriali per le quali è stata richiesta la possibilità della monetizzazione, in conformità alle norme dell'art. 62 e 63 del RUE, pari a metri quadrati 1.008, il Concessionario corrisponderà al Comune di Busseto la somma di euro 22.559,04 (ventiduemilacinquecentocinquantanove e quattro cent) [mq 1.008 (7/ml x n. 144/ab) x euro 22,38/mq.].

3. La somma dovuta al Comune a fronte della cessione delle aree per quali è stata richiesta la monetizzazione verrà corrisposta al Comune con le seguenti modalità:

- in un'unica soluzione contestualmente alla stipula della presente convenzione;

- ovvero in tre rate di cui:
- la 1° rata: pari al 50 (cinquanta) per cento: dovrà essere versata contestualmente alla stipula della presente convenzione;
- la 2° rata: pari al 25 (venticinque) per cento: dovrà essere versata entro 12 (dodici) mesi dalla data di stipula della convenzione presente;
- la 3° rata: pari al 25 (venticinque) per cento del contributo: dovrà essere versata entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di stipula della presente convenzione.

4. In caso di pagamento rateizzato delle somme dovute per la monetizzazione della quota parte delle aree per le dotazione territoriale dovrà essere presentata ricevuta attestante il pagamento della prima rata, nonché polizza fideiussoria assicurativa o bancaria fideiussione bancaria con le stesse modalità previste al precedente articolo 4, punto 4.

5. Ai fini che precedono si precisa che il "concessionario" ha provveduto al pagamento della prima rata dell'importo di euro 11.279,52 (undicimiladuecentosettantanove e cinquantadue cent) (quietanza del Tesoriere Comunale n. 28 del 12 gennaio 2006); e che quanto alla seconda e terza rata il "concessionario" presenta fideiussione rilasciata da "....." n. in data

Art. 7 - Rilascio del permesso

di costruire e/o dei titoli abilitativi

1. Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la ditta concessionaria dovrà:

- a) eseguire il picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio e comunque di tutte le aree pubbliche, con l'apposizione di picchetti e termini inamovibili;
- b) realizzare la costruzione delle massicciate stradali (scavi e sbancamenti, formazione del cassonetto stradale con sottofondo in sabbia e ghiaia in natura, ovvero materiali idonei, compreso la formazione dei muretti laterali di contenimento);
- c) realizzare i sottoservizi (condotta fognaria con relativi allacci, reti di distribuzione acqua e gas metano con relativi stacchi per le utenze private), canalizzazioni interrato con relativi allacci e derivazioni per le linee elettriche in bassa tensione e telefoniche, impianti di pubblica illuminazione (plinti, pali, armature, canalizzazione e rete di distribuzione e alimentazione con relativo quadro elettrico);
- d) completare i marciapiedi ed i percorsi pedonali e/o ciclabili con posa delle cordolature e rifinitura al rustico della pavimentazione (sottofondo in magrone di cls escluso tappetino in conglomerato bituminoso);
- e) eseguire la finitura della pavimentazione stradale in tout-venant o binder con la sola esclusione del tappetino di usura, compreso la formazione dei pozzetti di assorbimento delle acque stradali con allaccio alla fognatura bianca (tutti i chiusini insistenti sulla sede stradale e/o sui percorsi pedonali dovranno essere posati raso in modo da non creare ostacoli e/o pericolo per i transitanti e dovranno essere rialzati al momento della realizzazione del tappetino finale).

2. In deroga a quanto previsto dal precedente punto 1 l'Ufficio Tecnico, previo richiesta degli interessati e a seguito di sopralluogo potrà provvedere al rilascio del permesso di costruire per l'edificazione sui singoli lotti, anche in assenza e/o carenza delle opere previste al punto stesso, purchè il lotto sia comunque accessibile con mezzi di cantiere, anche con percorso precario e/o provvisorio realizzato con materiali idonei e risulti dotato e/o servito di acqua e e-

nergia elettrica ad uso cantiere (gli allacci precari non dovranno comunque interferire con la viabilità esistente e dovranno essere realizzati in modo adeguato e stabile in modo da non creare pericolo per la pubblica incolumità e per gli addetti ai lavori).

3. Il rilascio del permesso di costruire in deroga, in assenza delle opere di cui al punto 1, dovrà riguardare preferibilmente i lotti posti in aderenza al comparto già edificato e la superficie complessiva autorizzabile in assenza e/o carenza delle opere stesse non dovrà comunque superare il 25 (venticinque) per cento della superficie complessiva prevista dal PUA.

4. Il rilascio del permesso di costruire sui restanti lotti, per l'edificazione della superficie complessiva eccedente il 25 (venticinque) per cento è subordinato alla avvenuta realizzazione e completamento delle opere come previsto al precedente punto 1.

Art. 8 - Oneri di concessione

1. La ditta Concessionaria, o comunque l'eventuale avente titolo per richiedere il permesso di costruire per l'edificazione di uno o più lotti, dovrà corrispondere al Comune di Busseto il contributo di costruzione di cui agli articoli 27, 28, 29 e 30 della legge regionale n. 31/2002 e s.m.i. e più precisamente gli oneri afferenti l'urbanizzazione primaria relativamente alle opere non a carico del Concessionario e l'urbanizzazione secondaria, nonché il costo di costruzione se ed in quanto eventualmente dovuto; oneri che saranno determinati secondo le tariffe vigenti all'atto della richiesta del permesso di costruire, in base alle deliberazioni consiliari n. 46 del 21 dicembre 1998 e n. 79 del 20 dicembre 1999 e successive modifiche ed integrazioni.

2. In particolare non essendo il comparto interessato dall'intervento, dotato di proprio sistema di depurazione e trattamento dei reflui, i richiedenti il permesso di costruire dovranno corrispondere al Comune la quota parte afferente alla realizzazione del sistema di depurazione, secondo gli oneri di urbanizzazione primaria vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire, in rapporto alla Su (superficie utile) dell'intervento e secondo la percentuale definita dalla deliberazione consiliare n. 46 del 21 dicembre 1998, salvo eventuali aggiornamenti o modifiche che dovessero intervenire successivamente alla stipula della presente convenzione.

3. La quota parte dei suddetti oneri di urbanizzazione primaria dovrà essere corrisposta dal Concessionario con le stesse modalità definite per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria stabiliti con la deliberazione consiliare n. 24 del 23 aprile 1994 e successive modifiche e integrazioni.

4. Gli oneri relativi al contributo di costruzione (urbanizzazione e costo di costruzione) dovranno essere corrisposti secondo le modalità ed i termini fissati dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 24 del 23 aprile 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 9 - Varianti all'impianto urbanistico

1. L'impostazione urbanistica, l'assetto viario e planivolumetrico previsti dal Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria e la delimitazione dei lotti d'intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

2. Non costituiscono comunque variante al PUA le modifiche che derivino dalla specificazione architettonica dei contenu-

ti del piano planivolumetrico, purché da esse non derivi modificazione della tipologia degli edifici, degli allineamenti e delle altezze o aumento della superficie e dei volumi assenti, per ciascun lotto.

3. Eventuali varianti che modificano l'impianto urbanistico dell'intervento, intendendosi per modifica sostanziale le variazioni in diminuzione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade, parcheggi, aree verdi, ecc.), nonché i parametri indicati al precedente punto 2), dovrà essere autorizzata dal Comune previa approvazione del Consiglio Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Art. 10 - Termine per l'inizio e fine lavori

1. I lavori dovranno essere iniziati, previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire.

2. Il termine per l'ultimazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria (pavimentazioni bitumate, cordolature, marciapiedi, canalizzazioni TELECOM - ENEL, pubblica illuminazione, sistemazione e piantumazione aree verdi, ecc.) è stabilito in mesi 36 (trentasei) a decorrere dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire; l'inizio dei lavori dovrà essere comunicata a mezzo raccomandata A.R. al Comune unitamente al nominativo del professionista incaricato per la direzione dei lavori.

3. Le opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 1 dell'articolo 7) dovranno essere ultimate entro il termine di dodici mesi dalla data di inizio dei lavori; resta inteso che la mancata realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione come previsto dall'articolo 7), punto 1 precluderà il rilascio del permesso di costruire sui lotti edificabili con esclusione della deroga prevista al punto 2 dello stesso articolo.

4. La realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 3 dovrà essere comunicata a mezzo raccomandata oppure a mezzo lettera presentata al protocollo comunale, unitamente alla dichiarazione di conformità del direttore dei lavori.

5. Eventuali proroghe dovranno essere formalmente autorizzate dall'Amministrazione Comunale e non potranno per nessuna ragione superare la durata complessiva di anni due.

Art. 11 - Alienazioni - trasferimenti -
registrazione e trascrizione

1. Il Concessionario non può trasferire a terzi, senza il preventivo consenso del Comune di Busseto, la concessione per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

2. In caso di cessione a terzi, con l'atto di compravendita dovranno essere trasferiti anche oneri ed obblighi di cui al presente atto.

3. In caso di inadempienza da parte dell'acquirente, il cedente (NB: "concessionario originario" con il presente atto si impegna a rispondere in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

4. Tutte le spese inerenti il trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, comprese le stesse tecniche per il collaudo delle opere, frazionamento, ecc., saranno a carico del Concessionario.

5. Il Concessionario si impegna ad inserire nei singoli atti di trasferimento dei lotti ricompresi dal piano particolareggiato le seguenti clausole:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Busseto in data
trascritta il

accettandone i relativi effetti formali.

L'acquirente in particolare, prende atto che il permesso di costruire sui singoli lotti è comunque subordinato alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sull'intero comparto previste all'articolo 7 punto 1, con esclusione della deroga prevista al punto 2 dello stesso articolo e con i limiti di cui al successivo punto 3.".

6. Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del cod. civ..

7. Il Concessionario autorizza la trascrizione del presente atto nei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità.

Art. 12 - Clausole particolari

1. Il Concessionario e i suoi aventi causa durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per tutta la durata del cantiere, fino alla comunicazione di ultimazione dei lavori, è responsabile della tenuta in sicurezza del cantiere stesso, con particolare riferimento all'obbligo di recinzione delle aree, alla segnalazione di scavi e manufatti pericolosi per la circolazione degli automezzi e delle persone ed in particolare alla adozione delle misure di sicurezza nei confronti dei propri operatori e dei terzi, previste dal D.Lgs. n. 494/1996 e s.m.i.

2. Il Concessionario è inoltre responsabile e quindi deve adottare tutte le misure necessarie affinché le aree libere interne al comparto in attuazione siano mantenute sgombre da rifiuti di qualsiasi natura con particolare riferimento agli scarti di demolizioni.

3. Fino al collaudo delle opere di urbanizzazione il Concessionario dovrà inoltre provvedere alla manutenzione e sfalcio delle aree destinate a verde nonché di quelle edificabili non ancora alienate e/o edificate nonché alla gestione e manutenzione delle aree a verde.

4. Qualora in Concessionario non provveda alla messa in sicurezza del cantiere ovvero alla manutenzione periodica, gestione sfalcio delle aree destinate a verde, nonché di quelle edificabili non ancora alienate entro il termine richiesto dall'ordinanza comunale, le opere stesse saranno eseguite direttamente dal Comune ovvero tramite ditta incaricata rivalendosi per il recupero delle spese sostenute sulla fidejussione di cui al precedente articolo 4).

5. Il Concessionario prima della cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree dovrà provvedere alla realizzazione della segnaletica orizzontale nonché alla fornitura e messa in opere della segnaletica verticale, in conformità alle norme del Nuovo Codice della Strada, previo accordi con l'Ufficio di Polizia Municipale.

6. Il Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione, in conformità all'Articolo 152 del RUE dovrà essere attuato (compreso il collaudo e il trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione) entro e non oltre il termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

7. Scaduto detto termine il Piano Urbanistico Attuativo e la relativa convenzione si intendono decaduti e per le parti non attuate dovrà essere redatto e approvato nuovo PUA conforme alle norme vigenti a quel momento.

8. Il Concessionario contestualmente alla stipula della presente convenzione si impegna a costituire a favore del Comune di Busseto e suoi aventi causa servitù di fognatura relativamente alla condotta fognaria comunale insistente sui lotti identificati con i numeri 1-5-6 e 12 della Tavola 4 del PUA.

9. Il Concessionario costituisce altresì una fascia di ri-

spetto inedificabile di metri lineari 3 su ambo i lati della fognatura comunale di cui al precedente punto 8.

10. Il Comune e suoi aventi causa potranno esercitare il diritto di accesso sulla fascia di rispetto per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria della condotta fognaria.

11. Il Concessionario si impegna a trascrivere negli atti di cessione relativi ai lotti 1-5-6 e 12 della Tavola 4 gli impegni assunti ai precedenti punti 8 - 9 e 10.

Art. 13 - Spese

1. Gli onorari, 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 dal Concessionario, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

2. Il Concessionario autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Art. 14 - Controversie e sanzioni

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti, anche se non citati in premessa, nonché al regolamento edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione allegata al PSC e POC vigenti nel Comune di Busseto.

2. Nel caso di insorgere di eventuali controversie tra le parti, relative a quanto stipulato con il presente atto, le parti, per la risoluzione delle stesse faranno ricorso al Foro di Parma.

3. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono il domicilio presso il Municipio di Busseto.

= = =

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.

E r i c h i e s t o n e,

io Notaio ho ricevuto il presente atto che, scritto con elaboratore elettronico da persona di mia fiducia e in parte da me, ho letto ai comparenti i quali, a mia domanda, lo approvano e lo sottoscrivono, con me Notaio; consta il presente atto di fogli per facciate e fino a questo punto della pagina.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Dr. Luca Laurini

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Granelli Dr.Ssa Roberta

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 23 febbraio 2006 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
F.to Granelli Dr.ssa Roberta

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il _____ ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T. U. - D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 s.m..

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Li, _____

Il Segretario Comunale
Granelli Dr.ssa Roberta
