



# COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

Prot. N.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 30 del 12/04/2006

**OGGETTO: MAISON S.R.L. DI SASSUOLO (MO) – ESAME E APPROVAZIONE CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "LA CASELLA" RELATIVO ALL'AMBITO AC1 E "RESIDENZA CASELLA" RELATIVO ALL'AMBITO AR7.-**

L'anno **duemilasei**, addì **dodici** del mese di **aprile** alle ore **16.00**, 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: 12				ASSENTI: 5	

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: MAISON S.R.L. DI SASSUOLO (MO) – ESAME E APPROVAZIONE  
CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "LA CASELLA"  
RELATIVO ALL'AMBITO AC1 E "RESIDENZA CASELLA" RELATIVO  
ALL'AMBITO AR7.-**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Rispetto all'appello iniziale di n. 12 (dodici) Consiglieri Comunali, dopo l'uscita dalla sala consiliare del Consigliere Gotti alle ore 17:35, poco prima della trattazione del precedente punto n. 5) dell'Odg, sono presenti alla trattazione del punto n.6) dell'Odg. di cui all'oggetto, n. 11 (undici) Consiglieri Comunali, (Assenti i Consiglieri Benassi, Cipelli, Concarini, Michelazzi, Ramponi e Gotti).**

**Premesso** che la Società Maison S.r.l. di Sassuolo (MO) in data 27/12/2005 al n. 16603 di prot. e successive integrazioni ha presentato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio di due Ambiti urbanizzabili posti nella zona nord/est del Capoluogo e classificati:

- il primo quale "Ambito per attività direzionali, ricettive, commerciali di nuovo impianto" disciplinato dalla scheda d'ambito AC1 "La Casella", dall'articolo 43 delle NTA allegate al PSC e dall'articolo 48 delle NTA allegate al RUE, per una superficie di circa mq. 42.300;
- il secondo quale "Ambito di espansione residenziale" disciplinato dalla scheda d'ambito AR7 "Residenza Casella", dall'articolo 41 delle NTA allegate al PSC e dall'articolo 48 delle NTA allegate al RUE, per una superficie di mq. 17.700;

**Considerato** che l'area ricompresa dagli Ambiti sopra specificati risulta per la maggior parte di proprietà della Soc. Maison S.r.l. ed in parte della Società Conad Centro Nord Società Cooperativa di Reggio Emilia e più precisamente:

- area di proprietà Soc. Maison :

Fg	Mapp.	Mq.	Classificazione PSC
11	22	0.96.50	Ambito "AC1" – attività direzionali, ricettive, commerciali
11	1113	4.52.00	Ambito "AC1" – attività direzionali, ricettive, commerciali Ambito "AR7" – ambito residenziale di espansione

- area di proprietà Soc. Conad Centro Nord :

Fg	Mapp.	Mq.	Classificazione PSC
11	1114	0.29.70	Ambito "AC1" – attività direzionali, ricettive, commerciali

**Considerato :**

- che le aree ricomprese dagli ambiti sopra indicati, di proprietà della Società Maison S.r.l. ed in parte di proprietà della Società Conad Centro Nord Società Cooperativa, sono state inserite nel primo POC, approvato con la deliberazione n. 43 del 15/09/2005 e che relativamente ai suddetti ambiti il POC ha assunto il valore del PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i;

- che l'attuazione delle previsioni urbanistiche relativamente all'Ambito "AC1" e all'Ambito "AR7" sono disciplinate rispettivamente dalla scheda POC34 "La Casella" e dalla scheda POC20 "Residenza Casella" nonché dall'articolo 23 delle NTA del POC;
- che in data 27/12/2005 al n. 16602 di prot. la Soc. Maison S.r.l. in nome e per conto anche della Soc. Conad Centro Nord, come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC, ha provveduto alla presentazione degli elaborati previsti dall'art. 148 del RUE per l'attuazione del PUA relativo ai due Ambiti;
- che in data 27/12/2005 al n. 16603 di prot. la Soc. Maison s.r.l. ha altresì presentato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli Ambiti sopra specificati, in conformità all'articolo 23 delle NTA del POC;

**Visti** gli elaborati tecnici e amministrativi a firma degli architetti Italo Lemmi e Guido Leoni di Parma, costituenti il PUA relativo agli ambiti in questione, di seguito elencati e depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Descrizione	Prot.	Data
All. A – Stralcio di PSC e schede d'ambito, mappa catastale, titolo di proprietà	16602	27/12/2005
All. B – Norme urbanistiche ed edilizie PUA	16602	27/12/2005
All. C – Relazione illustrativa e tabelle dei dati di progetto	16602	27/12/2005
All. D – Schema di convenzione PUA	16602	27/12/2005
All. E – Relazione sulla previsione di massima delle spese	16602	27/12/2005
All. F – Documentazione fotografica	16602	27/12/2005
All. G – Relazione geologica	16602	27/12/2005
All. H – Studio di compatibilità ambientale	16602	27/12/2005
All. I – Documento di impatto acustico	16602	27/12/2005
Tav. 1 – Rilievo planoaltimetrico dell'area	16602	27/12/2005
Tav. 2 – Planimetria di progetto	16602	27/12/2005
Tav. 3.0 – Profili e sezioni	16602	27/12/2005
Tav. 4.1 – Schema degli impianti tecnici – reti acquedotto e gasdotto	16602	27/12/2005
Tav. 4.2 – Schema degli impianti tecnici – reti elettrica e telefonica	16602	27/12/2005
Tav. 4.3 – Schema degli impianti tecnici – reti fognature	16602	27/12/2005
Tav. 4.4 – Schema degli impianti tecnici – reti – particolari	16602	27/12/2005
Tav. 5 – Progetto di massima dell'illuminazione pubblica	16602	27/12/2005

**Visti** altresì gli elaborati tecnici e amministrativi a firma degli architetti Italo Lemmi e Guido Leoni di Parma, allegati alla domanda di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli Ambiti in questione, di seguito elencati e depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Descrizione	Prot.	Data
All. A – Relazione tecnica	16603	27/12/2005
Tav. 1 – Rilievo stato di fatto	16603	27/12/2005
Tav. 2 – Viabilità carrabile e pedonale	16603	27/12/2005
Tav. 3 – Sistemazione del verde pubblico	16603	27/12/2005
Tav. 4.1 – Acquedotto e gasdotto	16603	27/12/2005
Tav. 4.2 – Rete elettrica e telefonica	16603	27/12/2005
Tav. 4.3 – Fognature	16603	27/12/2005
Tav. 4.4 – Particolari	16603	27/12/2005
Tav. 4.5 – Fognature – profili	16603	27/12/2005
Tav. 5 – Illuminazione pubblica	16603	27/12/2005
Tav. 10 – Particolari costruttivi	10637	11/08/2005

**Considerato** che l'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria e verifica degli elaborati tecnici relativi al PUA ed al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con nota prot. n. 1580 in data 31/01/2006 ha richiesto alla Soc. Maison S.r.l. di Sassuolo l'integrazione e adeguamento degli elaborati per l'attuazione del PUA in oggetto, nonché l'integrazione della documentazione mancante, in conformità a quella prevista dall'articolo 148 del RUE;

**Vista** la documentazione integrativa e gli elaborati predisposti degli architetti Italo lemmi e Guido Leoni di Parma, presentati in data 20/02/2006 al n. 2562 di prot., depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e più precisamente:

Elaborati integrativi del PUA	Prot.	Data
Tav. 1 – Rilievo planoaltimetrico dell'area	2562	20/02/2006
Tav. 2 – Planimetria di progetto	2562	20/02/2006
All. A – Integrazione: stralcio di PSC POC RUE e schede d'ambito, mappa catastale, titolo di proprietà	2562	20/02/2006
All. B – Norme urbanistiche ed edilizie PUA	2562	20/02/2006
All. C – Relazione illustrativa e tabelle dei dati di progetto	2562	20/02/2006
All. D – Schema di convenzione PUA	2562	20/02/2006
All. H – Studio di compatibilità ambientale – integrazioni	2562	20/02/2006

**Considerato** che il PUA, in conformità alle schede d'Ambito N. 34 AC1 "La Casella" e N. 20 AR7 "Residenza Casella" allegate al PSC e alle rispettive schede di dettaglio POC34 e POC 20 allegate al POC, come meglio evidenziato nella - Relazione illustrativa e tabelle dei dati di progetto - presentata in data 20/02/2006 al n. 2562 di prot., prevede:

Dati riassuntivi delle schede di dettaglio POC34 e POC20			
	Scheda N. 34	Scheda N. 20	Totale
Superficie territoriale (St)	Mq. 39.480	Mq. 17.950	Mq. 57.430
Superficie complessiva (Sc)	Mq. 9.250	Mq. 7.200	Mq. 16.450
Dotazioni territoriali	Mq. 9.250	Mq. 6.600	Mq. 15.850

Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)			
	Scheda N. 34	Scheda N. 20	Totale
Superficie catastale			Mq. 57.820
Superficie territoriale (St)	Mq. 39.782	Mq. 17.928	Mq. 57.710
Superficie fondiaria (Sf)	Mq. 19.323	Mq. 13.365	Mq. 32.688
Superficie complessiva (Sc)	Mq. 9.175	Mq. 7.200	Mq. 16.375
Dotazioni territoriali (Dt) in cessione	Mq. 13.820	Mq. 2.063	Mq. 15.883
Aree stradali			Mq. 6.095
Aree marciapiedi e pedonali			Mq. 2.370
Verde di U1 + cabina Enel			Mq. 674

**Visto** lo schema di convenzione per l'attuazione del PUA e delle opere di urbanizzazione a servizio degli Ambiti in oggetto, adeguato e modificato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione Comunale, allegato in copia alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a regolare i rapporti tra il Comune ed il Concessionario per l'attuazione del PUA, 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 parcheggio);

**Considerato :**

- che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma – Distretto di Fidenza con lettera in data 03/03/2006 prot. n. 20801, acquisita al protocollo comunale in data 06/03/2006 al n. 3268 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire;
- che ARPA – Servizio Territoriale di Parma – con lettera in data 27/03/2006 prot. n. 06-1127, acquisita al protocollo comunale in data 27/03/2006 al n. 4304 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sul progetto di PUA e sulla richiesta di permesso di costruire;
- che ASCAA S.p.A. con lettera in data 03/04/2006 prot. n. 1030, acquisita al protocollo comunale in data 03/04/2006 al n. 4655 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura);
- che San Donnino Multiservizi S.r.l. con lettera in data 08/02/2006, acquisita al protocollo comunale in data 21/02/2006 al n. 2741 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione del gas);
- che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma – Distretto di Fidenza con lettera in data 28/02/2006 prot. n. 19322, acquisita al protocollo comunale in data 06/03/2006 al n. 3269 ha espresso parere favorevole con condizioni sul progetto di PUA;
- che ARPA aveva già espresso parere favorevole in merito al PUA in oggetto in sede di esame del POC (vedi parere in data 07/09/2005 prot. N. 2311), nell'ambito del quale gli ambiti in oggetto hanno assunto il valore e gli effetti del PUA ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- che la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 06/04/2006 ha espresso parere favorevole in merito al progetto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché al progetto di PUA

presentato a corredo della richiesta di permesso di costruire;

**Vista** la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, modificata ed integrata con successive leggi regionali 16 novembre 2000, n. 34, 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 dell'Assessore all'urbanistica, Sig. Gilberto Testa , il quale illustra brevemente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto, come da verbale di seduta;

**Uditi**, in proposito, i commenti dei Consiglieri intervenuti alla discussione, come da verbale di seduta;

**Con voti favorevoli n. 11(undici) (Maggioranza), nessun contrario, nessun astenuto, resi in forma palese ai sensi di legge da n.11 (undici) Consiglieri presenti e n.11(undici) Consiglieri votanti, (Assenti i Consiglieri Benassi, Cipelli, Concarini, Michelazzi, Ramponi e Gotti ),**

## **DELIBERA**

- 1) di approvare, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, lo schema di convenzione per l'attuazione del PUA e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli Ambiti individuati dalle schede di dettaglio POC34 "La Casella" e POC20 "Residenza Casella" del POC, così come risulta dagli elaborati di PUA e dagli elaborati di progetto richiamati nelle premesse della presente deliberazione, schema allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a regolare i rapporti tra il Comune e la Soc. Maison S.r.l. di Sassuolo (MO) per l'attuazione del PUA in oggetto 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 prendere atto che il responsabile del servizio porrà in essere ogni successivo atto successivo e necessario per l'attuazione di quanto disposto con la presente deliberazione nonché per la stipula e sottoscrizione della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA;

- 3) 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. 18/08/2000, n. 267 e s.m.;
- 4) di dare atto che non è stato acquisito il parere contabile del Responsabile dell'Area 2 - Servizi Finanziari e Tributari -, 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, nessun astenuto, resi in forma palese ai sensi di legge da n.11 (undici) Consiglieri presenti e n.11(undici) Consiglieri votanti, (Assenti i Consiglieri Benassi, Cipelli, Concarini, Michelazzi, Ramponi e Gotti ),**

## 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..-

Pagina 16 di 16

### CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI ESPANSIONE AC1 "LA CASELLA" (SCHEDA POC34) E ALL'AMBITO AR7 "RESIDENZA CASELLA" (SCHEDA POC20).-

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno di \_\_\_\_\_ del mese di gennaio  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_) in \_\_\_\_\_ (\_\_\_), via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_, avanti a me, dottor  
\_\_\_\_\_, Notaio in \_\_\_\_\_, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile  
di Parma;

sono presenti:

➤ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, 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 Responsabile del \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ 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 \_\_  
\_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ e in  
appoggio ed esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_  
\_\_\_\_\_; documenti tutti che, in copia autentica, al presente atto si allegano  
con lettere "A", "B" e "C", omissane la lettura per avermene i componenti  
espressamente dispensato;

➤ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_) il giorno \_\_\_\_\_,  
domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al

presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della Società "MAISON S.r.l.", con sede in Sassuolo (MO), via Radici in Piano n. 48, capitale sociale Euro 80.000,00 (ottantamila), codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena 02822760365, in proseguo definita anche "Concessionario", a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_, il cui verbale in copia conforme all'originale si allega al presente atto di allega con lettera "D", omessane la lettura per avermene i comparenti espressamente dispensato;

➤ \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ della Società CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa a responsabilità limitata, con sede in Campegine (RE), via Kennedy n. 5, capitale sociale euro \_\_\_\_\_, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di \_\_\_\_\_, a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data \_\_\_\_\_, il cui verbale in copia conforme all'originale si allega al presente atto di allega con lettera "E", omessane la lettura per avermene i comparenti espressamente dispensato;

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

Premesso :

a) che la Soc. Maison S.r.l. è proprietaria, per acquisto con atto notaio dott. Giulio Alnasi di Parma in data 03 novembre 2003, rep. n. 63.717 – racc. 17.589, registrato a Parma in data 19 novembre 2003 al n. 17925, trascritto a Parma in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ reg. part., di un appezzamento di terreno esteso ha. \_\_\_\_\_.\_\_\_\_, posto in Busseto (PR), Capoluogo, attualmente distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

– foglio 11 mappale 22 – seminativo irriguo di ha. 0.96.50 RD 87,24 e RA 94,69;  
– foglio 11 mappale 1113 – seminativo irriguo di ha. 4.52.00 RD 408,63 – RA 443,53 (già mappale 24/a in base al tipo di frazionamento n. 3215 approvato in data 26 novembre 2003);

b) che la Soc. Conad Centro Nord è proprietaria, per acquisto effettuato dalla Soc. MAISON S.r.l. con atto notaio dott. Giulio Almansi di Parma in data 12 dicembre 2003, rep. n. 64.133 – racc. 17.775, registrato a Parma in data 29 dicembre 2003 al n. 9556, trascritto a Parma in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ reg. part., di un appezzamento di terreno posto in Busseto (PR), Capoluogo, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 11 mappale 1114 – seminativo irriguo di ha. 0.29.70 RD 26,85 e RA 29,14 (già mappale 24/b in base al tipo di frazionamento n. 3215 approvato in data 26 novembre 2003);

c) che l'appezzamento di terreno di cui alla precedente lettera a), di proprietà della Soc. Maison S.r.l., unitamente al lotto di proprietà della Soc. Conad Centro Nord S.c.a.r.l. di cui alla precedente lettera b), per complessivi Ha 5.78.20 risulta classificato nel vigente PSC:

– in parte quale "Ambito per attività direzionali, ricettive, commerciali di nuovo impianto" disciplinato dalla scheda d'ambito AC1 "La Casella", dall'articolo 43 delle NTA allegata al PSC e dall'articolo 48 delle NTA allegata al RUE, per una superficie di circa mq. 42.300 (come da scheda PSC 34);

– in parte quale "Ambito di espansione residenziale" disciplinato dalla scheda d'ambito AR7 "Residenza Casella", dall'articolo 41 delle NTA allegata al PSC e dall'articolo 48



delle NTA allegata al RUE, per una superficie di circa mq. 17.700 (come da scheda PSC 20);

d) che l'appezzamento di terreno di cui alla precedente lettera a), di proprietà della So. Maison, unitamente al lotto di proprietà della Soc. Conad Centro Nord di cui alla precedente lettera b), sono stati ricompresi nel primo POC, approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 43 del 15/09/2005 e disciplinati rispettivamente dalla scheda POC34 (Ambito "AC1" – denominato "La Casella") e dalla scheda POC20 (Ambito "AR7" – denominato "Residenza Casella") nonché dall'articolo 23 delle NTA del POC la cui attuazione è subordinata alla predisposizione ed approvazione di apposito Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

e) 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;

f) che il POC, approvato con la deliberazione n. 43/2005, relativamente all'appezzamento di proprietà della "MAISON S.r.l." ed al lotto della Soc. "Conad Centro Nord", identificati con la scheda d'Ambito POC34 e POC20, ha assunto ai sensi 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);

g) 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;

h) che il Concessionario in data 27 dicembre 2005 al n. 16602 di prot. e successive modifiche ed integrazioni ha presentato altresì gli elaborati costituenti il PUA relativo all'ambito in questione a firma degli archh. Italo Iemmi e Guido Leoni di Parma, come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC e meglio definiti dall'articolo 148 del RUE;

i) che il Concessionario in data 27 dicembre 2005 al n. 16603 di prot. e successive modifiche ed integrazioni ha presentato richiesta di permesso di costruire con relativi allegati a firma degli archh. Italo Iemmi e Guido Leoni di Parma, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli Ambiti 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;

j) che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma – Distretto di Fidenza con lettera in data 03/03/2006 prot. n. 20801, acquisita al protocollo comunale in data 06/03/2006 al n. 3268 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire;

- k) che ARPA – Servizio Territoriale di Parma – con lettera in data 27/03/2006 prot. n. 06-1127, acquisita al protocollo comunale in data 27/03/2006 al n. 4304 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sul progetto di PUA e sulla richiesta di permesso di costruire;
- l) che ASCAA S.p.A. con lettera in data 03/04/2006 prot. n. 1030, acquisita al protocollo comunale in data 03/04/2006 al n. 4655 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura);
- m) che San Donnino Multiservizi S.r.l. con lettera in data 08/02/2006, acquisita al protocollo comunale in data 21/02/2006 al n. 2741 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione del gas);
- n) che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma – Distretto di Fidenza con lettera in data 28/02/2006 prot. n. 19322, acquisita al protocollo comunale in data 06/03/2006 al n. 3269 ha espresso parere favorevole con condizioni sul progetto di PUA;
- o) che ARPA aveva già espresso parere favorevole in merito al PUA in oggetto in sede di esame del POC (vedi parere in data 07/09/2005 prot. N. 2311), nell'ambito del quale gli ambiti in oggetto hanno assunto il valore e gli effetti del PUA ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- p) che la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 06/04/2006 ha espresso parere favorevole in merito al progetto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché al progetto di PUA presentato a corredo della richiesta di permesso di costruire;
- q) che sono in corso di definizione tra il Comune - il Consorzio di Bonifica Parmense ed i soggetti attuatori dagli ambiti urbanizzabili che gravano sul bacino del cavo "Bardalanzo le modalità di immissione delle acque superficiali provenienti dagli ambiti stessi;
- r) 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;
- s) che con deliberazione del consiglio comunale n. \_\_\_ del \_\_ \_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, (Allegato "F"), l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema della presente convenzione;

Premesso altresì :

- che la Società "MAISON S.r.l.", come sopra costituita interviene nel presente atto quale proprietaria degli immobili descritti in premessa alla lettera a), nonché quale "concessionaria" e soggetto attuatore del PUA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio degli Ambiti "AC1" e "AR7" descritti alla precedente lettera c), previste dal Piano Particolareggiato e dalla richiesta di permesso di costruire presentati al Comune di Busseto in data 27 dicembre 2005 al n. 16602 (PUA) e 16603 (progetto opere urbanizzazione primaria) di prot.;
- che la Società "CONAD CENTRO NORD" Società Cooperativa a responsabilità limitata, come sopra costituita interviene nel presente atto quale proprietaria del lotto di terreno descritto in premessa alla lettera b), e non quale concessionario e soggetto attuatore del PUA per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria a servizio degli Ambiti “AC1” e “AR7” descritti alla precedente lettera c);

➤ che pertanto ogni onere ed obbligo derivante dalla presente convenzione inerisce esclusivamente il “concessionario (MAISON S.r.l.) e non la Soc. CONAD CENTRO NORD il cui lotto non risulta interessato da cessioni di aree per dotazione ovvero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come risulta dal progetto di PUA presentato al Comune di Busseto che la Società CONAD CENTRO NORD dichiara di conoscere e approvare, dando mandato alla Società MAISON per l’attuazione delle relative opere di urbanizzazione;

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 agli Ambiti in questione presentati in data 27 dicembre 2005 al n. 16602 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
All. A – Stralcio di PSC e schede d’ambito, mappa catastale, titolo di proprietà
All. B – Norme urbanistiche ed edilizie PUA
All. C – Relazione illustrativa e tabelle dei dati di progetto
All. D – Schema di convenzione PUA

All. E – Relazione sulla previsione di massima delle spese
All. F – Documentazione fotografica
All. G – Relazione geologica
All. H – Studio di compatibilità ambientale
All. I – Documento di impatto acustico
Tav. 1 – Rilievo planoaltimetrico dell'area
Tav. 2 – Planimetria di progetto
Tav. 3.0 – Profili e sezioni
Tav. 4.1 – Schema degli impianti tecnici – reti acquedotto e gasdotto
Tav. 4.2 – Schema degli impianti tecnici – reti elettrica e telefonica
Tav. 4.3 – Schema degli impianti tecnici – reti fognature
Tav. 4.4 – Schema degli impianti tecnici – reti – particolari
Tav. 5 – Progetto di massima dell'illuminazione pubblica

Visti gli elaborati integrativi presentati a seguito della richiesta di integrazione formulate dall'Ufficio Tecnico Comunale, presentati in data 20 febbraio 2006 al n. 2562 di prot., depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Elaborati integrativi del PUA

Tav. 1 – Rilievo planoaltimetrico dell'area
Tav. 2 – Planimetria di progetto
All. A – Integrazione: stralcio di PSC POC RUE e schede d'ambito, mappa catastale, titolo di proprietà
All. B – Norme urbanistiche ed edilizie PUA
All. C – Relazione illustrativa e tabelle dei dati di progetto
All. D – Schema di convenzione PUA
All. H – Studio di compatibilità ambientale – integrazioni

Visti gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito in questione presentati in data 27 dicembre 2005 al n. 16603 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

All. A – Relazione tecnica
Tav. 1 – Rilievo stato di fatto
Tav. 2 – Viabilità carrabile e pedonale
Tav. 3 – Sistemazione del verde pubblico
Tav. 4.1 – Acquedotto e gasdotto
Tav. 4.2 – Rete elettrica e telefonica
Tav. 4.3 – Fognature
Tav. 4.4 – Particolari
Tav. 4.5 – Fognature – profili
Tav. 5 – Illuminazione pubblica
Tav. 10 – Particolari costruttivi

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. \_\_ in data \_\_ \_\_\_\_\_ 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 "AC1" denominato "La Casella" e dell'Ambito "AR/7 denominato "Residenza Casella"), presentato dalla Soc. Maison S.r.l. di Busseto e gli elaborati del PUA presentati 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 Ha 5.78.20 risulta destinata nel vigente PSC del Comune di Busseto:

– in parte quale "Ambito per attività direzionali, ricettive, commerciali di nuovo impianto" disciplinato dalla scheda d'ambito AC1 "La Casella";

– in parte quale "Ambito di espansione residenziale" disciplinato dalla scheda d'ambito AR7 "Residenza Casella",

nonché dalle relative schede POC34 e POC20 che ne subordinano l'attuazione all'inserimento nel POC.

2. Detta area è stata inserita nel primo POC, approvato dal Comune di Busseto con deliberazione consiliare n. 43 del 15 settembre 2005, esecutiva ai sensi di legge, e relativamente agli Ambiti specificati al precedente punto 1 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 alle schede d'Ambito AC1 "La Casella" e AR7 "Residenza Casella" del PSC ed alle schede POC34 e POC20 del POC, prevede i seguenti indici urbanistici e planivolumetrici :

<b>Dati del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)</b>	
Descrizione parametri / indici	Scheda
	N. 34 N. 20 Totale
Ambito	AC1 AR7 AC + AR7
m	mq
Superficie catastale	39.79018.03057.820
Superficie territoriale (St)	39.78217.92857.710
Superficie fondiaria (Sf)	19.32313.36532.688
Superficie complessiva (Sc)	9.1757.20016.375
Dotazioni territoriali (Dt) in cessione	13.8202.06315.883
Aree stradali	6.095

Aree marciapiedi e pedonali 2.370
Verde di U1 + cabina Enel 674

### 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 25.022 circa, salvo più esatta misura in sede di frazionamento e risultano così suddivise:

a) per mq. 15.883 circa quali aree per "Dotazioni territoriali" di cui mq. 8.583 a "verde pubblico" e mq. 7.300 a "parcheggio pubblico";

b) per mq. 6.095 circa quali "aree stradali";

c) per mq. 2.370 circa quali "aree marciapiedi e pedonali";

d) per mq. 674 circa quali "area verde di urbanizzazione primaria e area cabina Enel".

Dette aree risultano individuate al Catasto Terreni del Comune di Busseto :

al foglio \_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ per mq \_\_\_\_\_ (22/parte);

al foglio \_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ per mq \_\_\_\_\_ (1113/parte);

come da frazionamento redatto dal geom. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ in data

\_\_\_\_\_ sull'estratto di mappa n. \_\_\_/\_\_\_, approvato dall'Agenzia del Territorio di Parma in data \_\_\_\_\_.

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 3 "Sistemazione del verde pubblico" 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 27 dicembre 2005 al n. 16603 di prot.:

Descrizione
All. A – Relazione tecnica
Tav. 1 – Rilievo stato di fatto
Tav. 2 – Viabilità carrabile e pedonale
Tav. 3 – Sistemazione del verde pubblico
Tav. 4.1 – Acquedotto e gasdotto
Tav. 4.2 – Rete elettrica e telefonica
Tav. 4.3 – Fognature
Tav. 4.4 – Particolari
Tav. 4.5 – Fognature – profili
Tav. 5 – Illuminazione pubblica
Tav. 10 – Particolari costruttivi

nonchè nella relazione e nel computo metrico estimativo, acquisito agli atti in data 29 marzo 2006 al n. 4430 di prot., elaborati che si danno come per allegati, in quanto depositati in originale agli atti del Comune.

3. Il Concessionario si obbliga in particolare alla modifica delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare delle opere connesse con lo smaltimento delle acque superficiali recapitanti nel cavo "Bardalanzo", eventualmente richieste dal Comune e dal Consorzio di Bonifica Parmense, a seguito di una diversa definizione delle modalità di recapito delle acque bianche nel cavo stesso;

4. L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto è stato quantificato in Euro 1.600.000,00 (unimilionesecentomila/00) comprensivo anche della sistemazione delle aree a verde, dell'I.V.A., delle spese tecniche, ecc..

5. 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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 dei 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 6), fino all'avvenuto adempimento da parte del Concessionario di tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

6. 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 collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

7. 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.

8. 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.

9. 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 nonchè 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 realizzazione 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 interraste 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 Comune, 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'inadempimento 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 25.022,00 non avendo il concessionario richiesto la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo \_\_\_\_\_ del RUE.

Dette aree, meglio specificate al precedente articolo 3), risultano identificate al C.T. del Comune di Busseto al foglio 11 mapp. 22/parte e al foglio 11 mappale 1113/parte.

#### **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., sull'Ambito "AC1" destinato ad

– attività direzionali, ricettive, commerciali di nuovo impianto – l'Ufficio Tecnico Comunale potrà provvedere al rilascio del permesso di costruire per l'edificazione di tutta la superficie e/o volumetria prevista sul lotto individuato al n. 1a) della Tavola 2 – Planimetria di progetto del PUA - 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 energia elettrica ad uso cantiere (gli allacci precari non dovranno comunque interferire con la viabilità esistente e di progetto 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. In deroga a quanto previsto dal precedente punto 1, sull'Ambito "AR7" – destinato alla residenza -, 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 o i lotti oggetto della richiesta di permesso di costruire siano 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 energia elettrica ad uso cantiere (gli allacci precari non dovranno comunque interferire con la viabilità esistente e di progetto 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).

4. Relativamente all'Ambito "AR7" il rilascio del permesso di costruire in assenza delle opere di cui al punto 1, dovrà riguardare preferibilmente i lotti posti in aderenza al comparto già edificato e la superficie e/o volumetria complessiva autorizzabile in assenza e/o carenza delle opere stesse non dovrà comunque superare il 25% (venticinqueper cento) della superficie complessiva prevista dal PUA.

5. Il rilascio del permesso di costruire sui restanti lotti dell'Ambito "AC1" e "AR7" per l'edificazione della restante superficie complessiva e/o volumetria è subordinato alla avvenuta realizzazione e completamento delle opere di urbanizzazione primaria 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 con-

venzione.

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 consigliere 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 contenuti 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 assentibili, per ciascun lotto.

3. Eventuali varianti che modifichino 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 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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 ventiquattro ~~ed~~ 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 relativamente all'Ambito "AC1" e al punto 3 relativamente all'Ambito "AR7" e con i limiti di cui al punto 4 dello stesso articolo 7.

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 fideiussione 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.

### **Art. 13 – Costituzione servitù di fognatura**

1. La Soc. MAISON S.r.l., come sopra costituita, nella sua qualità di proprietaria dell'appezzamento distinto al Catasto Terreni del Comune di Busseto al foglio 11 mappale 22 e mappale 1113 – e la Soc. CONAD CENTRO NORD Società Cooperativa a responsabilità limitata, come sopra costituita, nella sua qualità di proprietaria del lotto di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Busseto al foglio 11 mappale 1114 - contestualmente alla stipula della presente convenzione costituiscono a carico del terreno di loro proprietà sito in Comune di Busseto (PR) sopra individuato, a favore del COMUNE DI BUSSETO e suoi aventi causa che, in persona di cui sopra, accetta servitù di condotta fognaria interrata costituita da tubo in PVC diam. 400 – 500 mm per un tratto complessivo di metri lineari 265,00 (duecentosessantacinque) circa, con una fascia centrale di ml. 1,00 (uno) a cavaliere della condotta ed una ulteriore fascia di rispetto di metri 2,50 (duevirgolacinquanta) su ambo lati, dalla cameretta di innesto c/o Via Boito fino alla intersezione con il collettore principale della fognatura comunale ad est, come evidenziato in colorazione “gialla” nella Tavola di progetto N. 4.3 “Progetto esecutivo opere di urbanizzazione – fognature” depositato in originale agli del Comune in data 27/12/2005 al n. 16603 di prot.

Il Comune di Busseto e suoi aventi causa potranno accedere all'area interessata dalla suddetta servitù con il personale, i materiali ed i mezzi necessari per le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria della condotta stessa.

Le Parti convengono che qualora nell'esercizio della servitù come sopra costituita il COMUNE DI BUSSETO o suoi aventi causa provochino dei danni al fondo servente dei danni medesimi risponda il COMUNE DI BUSSETO o suoi aventi causa nel più breve tempo possibile.

### **Art. 14 – 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. 15 - 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 allegate al PSC e POC vigenti nel Comune di Busseto.

2. Nel caso di insorgere di eventuali controversi 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.

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 :  
13 aprile 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  
23/04/2006 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

---