



# COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

Prot. N.

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Originale

N. 32 del 18/06/2008

**OGGETTO: ESAME E APPROVAZIONE CONVENZIONE EX ART. 35 DELLA L. N. 865/1971 E S.M.I. CON LA SOC. COOPERATIVA PARMA 80 DI PARMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE NEL PEEP COMPARTO 3B – (LOTTO S5).-**

L'anno **duemilaotto**, addì **diciotto** del mese di **giugno** alle ore **21.00**, nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Sindaco **Dr. Luca Laurini** il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	LAURINI Dr. Luca	SI		10	CARRAGLIA Enzo	SI	
2	PUDDU Pier Paolo	SI		11	CATELLI Gianluca	SI	
3	TESTA Gilberto		SI	12	LAVEZZINI Enrica		SI
4	GAMBAZZA Maria Giovanna	SI		13	BOTTAZZI Ilaria		SI
5	TALIGNANI Carla	SI		14	PISARONI Daniele	SI	
6	GENUA Fabrizio	SI		15	MICHELAZZI Lamberto	SI	
7	FRATTI Salima	SI		16	LEONI Gianarturo	SI	
8	PASSERA Maurizio	SI		17	DONATI Giuseppe	SI	
9	CONCARI Luca	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: ESAME E APPROVAZIONE CONVENZIONE EX ART. 35 DELLA L. N. 865/1971 E S.M.I. CON LA SOC. COOPERATIVA PARMA 80 DI PARMA PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE NEL PEEP COMPARTO 3B – (LOTTO S5).-**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO :**

1. che con propria deliberazione n. 30 in data 09/06/2003, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il - Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica -, redatto dall'arch. Giuseppe Martinelli di S. Secondo P.se, per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie su un appezzamento di terreno di proprietà comunale, posto nella zona residenziale a nord/est del Capoluogo, già ricompreso nell'ambito del "Piano di Zona" (PEEP), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1573 del 06/05/1975 e successive modifiche, classificato nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) quale "Piani attuativi vigenti in ambiti residenziali consolidati" di cui all'art. 28 delle norme tecniche di attuazione allegate al P.S.C., individuato quale – Comparto 3B -;
2. che con propria deliberazione n. 4 in data 09/03/2004, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il regolamento per la cessione delle aree ricomprese nel Piano per l'Edilizia Economica e Popolare – Comparto 3B - con cui venivano fissate in particolare le modalità di assegnazione delle aree nonché le modalità di realizzazione delle relative opere di urbanizzazione primaria;
3. che con determinazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 403 in data 13/07/2004, in esecuzione deliberazione consiliare n. 75 in data 30/12/2003, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato il bando di concorso pubblico per l'assegnazione dei lotti ricompresi nel – 3° Comparto P.E.E.P. – e più precisante dei lotti S4 – S5 – S6 – S7 e L4;
4. che con successiva determinazione n. 554 in data 12/10/2004, a seguito delle richieste pervenute, veniva approvata la graduatoria definitiva e nel contempo disposta l'assegnazione dei lotti in questione alla Soc. Cooperativa Parma 80 di Parma, per l'importo di Euro 170.000,00 oltre agli oneri per realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intero comparto, ivi compreso le spese per l'allacciamento ai pubblici servizi e alle infrastrutture circostanti, per la predisposizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, nonché le spese tecniche e notarili per la stesura dell'atto di concessione-convenzione;
5. che in esecuzione degli atti sopra richiamati con propria deliberazione n. 4 in data 15/02/2006, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto in particolare:
  - di assegnare e cedere in – diritto di proprietà – alla Soc. Cooperativa Parma 80 di Parma i lotti di terreno individuati al Catasto Terreni del Comune di Busseto al:

foglio	Mappale	Mq	RD	RA	Lotto
11	1145 (ex 680/d)	1.369	10,66	13,43	S6
11	1146 (ex 680/e)	1.341	10,44	13,16	S7
11	1147 (ex 680/f)	1.332	10,37	13,07	S5
11	1148 (ex 680/g)	1.332	10,37	13,07	S4

- di assegnare e cedere in – diritto di superficie –, per la durata di 99

(novantanove) anni, alla Soc. Cooperativa Parma 80 di Parma il lotto di terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Busseto al:

foglio	Mappale	Mq	RD	RA	Lotto
11	1143 (ex 680/b)	1.535	11,95	15.06	L4

- di stabilire il corrispettivo dovuto dalla Soc. Cooperativa Parma 80 per l'assegnazione dei lotti di cui sopra nell'importo di Euro 170.000,00= oltre alla realizzazione, con oneri a carico delle Cooperativa stessa, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del - Comparto 3B -, previste dal piano particolareggiato approvato con la deliberazione consiliare n. 30 in data 09/06/2003, esecutiva ai sensi di legge, per una spesa preventivata complessivamente in Euro 872.143,53 (comprensiva di spese tecniche, sicurezza, allacci, collaudi, IVA, ecc.);
- di approvare lo schema di concessione-convenzione atto a disciplinare i rapporti tra il Comune e la Soc. Cooperativa Parma 80 per la concessione parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie dei lotti edificabili più sopra individuati nonché le modalità e i tempi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione dell'intervento di edilizia economico-popolare previsto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con la deliberazione consiliare n. 30/2003;

#### DATO ATTO:

- che con atto in data 31/03/2006 al n. 22672/4548 di rep., a firma del notaio dott.ssa Laura Riboni di Busseto, registrato a Fidenza il 05/04/2006 al n. 63 serie 1V, trascritto in data 14/04/2006 al n. 5936 di reg. part., rettificata in data 11/03/2008 con atto n. 3987, è stata perfezionata la cessione dei lotti edificabili in questione (parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie) alla Soc. Cooperativa Parma 80 nonché la convenzione urbanistica atta a disciplinare gli impegni e gli obblighi assunti dalla stessa Cooperativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto stesso;
- che in data 11/04/2006 al n. 5085 di prot. la Soc. Cooperativa Parma 80 ha presentato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un primo intervento sull'area in questione e più precisamente di fabbricato condominiale con sedici alloggi sul lotto "S5" individuato al Catasto Terreni del Comune di Busseto al foglio 11 mappale 1147 di Ha 0.13.32;
- che nelle more del perfezionamento e della stipula della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/1971 in data 05/07/2006 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 70/2006 – prot. n. 8737/2006 – in capo alla Soc. Cooperativa Parma 80 per la realizzazione del suddetto intervento edilizio e che i lavori hanno avuto inizio in data 12/01/2007 come risulta dalla comunicazione inizio dei lavori acquisita in data 11/01/2007 al n. 405 di prot.;

CONSIDERATO che trattandosi di intervento di edilizia convenzionata, in conformità all'articolo art. 35 della legge n. 865/1971, si rende necessario provvedere alla stipula di apposita convenzione, in conformità alla normativa vigente, al fine di definire in particolare;

- a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio, ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del

- concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;
- c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;
  - d) termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
  - e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita;
  - f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;
  - g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario;

VISTO lo schema di convenzione ex art. 35 della legge n. 865/1971 predisposto dalla Soc. Cooperativa Parma 80 in collaborazione con l'ufficio tecnico comunale, acquisita agli in data 12/02/2008 al n. 1877 di prot., atta a disciplinare i rapporti tra il Comune ed il soggetto attuatore per la realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto, composta dai seguenti articoli:

- Art. 1 - Conferma delle premesse
- Art. 2 - Individuazione dell'intervento
- Art. 3 - Oggetto della convenzione
- Art. 4 - Corrispettivo della concessione del diritto di proprietà
- Art. 5 - Caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato e degli alloggi da realizzare, termini di inizio e di ultimazione dell'edificio.
- Art. 6 - Opere ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 7 - Opere di allacciamento ai pubblici servizi.
- Art. 8 - Varianti al progetto esecutivo
- Art. 9 - Aree condominiali
- Art. 10 - Disponibilità dell'area ed assegnazioni delle unità immobiliari
- Art. 11 - Durata della convenzione e controlli
- Art. 12 - Prezzo di cessione degli alloggi
- Art. 13 - Modalità di pagamento
- Art. 14 - Locazione delle unità immobiliari
- Art. 15 - Mutui ipotecari
- Art. 16 - Controlli – Decadenza e sanzioni a carico del concessionario inadempiente
- Art. 17 - Controversie
- Art. 18 - Clausole da inserire per esteso nei successivi atti di compravendita
- Art. 19 - Disposizioni varie e materie fiscali

CONSIDERATO che l'intervento edilizio sul lotto in questione prevede la realizzazione di un fabbricato per complessivi sedici alloggi avente una Su (Superficie utile) di mq. 721,32 ed una Sc (Superficie complessiva = Su + 60% Snr) di mq 1.151,37 corrispondente ad una Superficie lorda vendibile di mq. 1.337,38 e che tenuto conto del costo complessivo dell'intervento pari ad Euro 1.738.594,00=, comprensivo dell'incidenza del costo del terreno e delle relative opere di U1 e U2 nonché del costo di costruzione del fabbricato il – Prezzo iniziale di cessione dell'alloggio - (Pk) ammonta ad Euro 1.300,00 per mq di Superficie lorda vendibile

come meglio specificato nella schema di convenzione allegato;

RAVVISATA la necessità e l'opportunità di provvedere alla approvazione della suddetto schema di convenzione, allegato alla presente deliberazione sotto la lettera "A", quale parte integrante e sostanziale, al fine di consentire la stipula ed il perfezionamento della convenzione stessa;

VISTA la legge n. 167/62 e s.m.i., la legge n. 865/71 e s.m.i., la legge n. 457/78 e s.m.i., la legge n. 458/88 e s.m.i., la legge n. 179/92 e s.m.i., il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e la L.R. n. 31/2002 e s.m.i.;

VISTO il parere favorevole circa la regolarità tecnica della proposta di deliberazione espresso dal 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.;

VISTO il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.;

UDITO l'intervento introduttivo del Sindaco che invita il Responsabile dei Servizi Tecnici relativi al Territorio, Geom Angelo Migliorati, presente in sala, a relazionare sull'argomento di cui all'oggetto in luogo dell'Assessore all'Urbanistica, Sig. Gilberto Testa, indisposto, come da verbale di seduta;

UDITO quindi l'intervento del Geom Angelo Migliorati, che nella propria qualità di Responsabile dei Servizi Tecnici relativi al Territorio, illustra sinteticamente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto, come da verbale di seduta;

UDITI, in proposito, i commenti e le osservazioni dei Consiglieri intervenuti alla discussione ed in particolare l'intervento del Consigliere Leoni che anticipa il voto favorevole dell'opposizione, come da verbale di seduta;

**CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge da n.° 14 (quattordici) Consiglieri presenti e votanti - Assenti i Consiglieri Bottazzi, Testa e Lavezzini,**

### **DELIBERA**

1. DI APPROVARE, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, lo schema di convenzione ex art. 35 della legge 22/10/1971, atto a disciplinare i rapporti tra il Comune di Busseto e la Soc. Cooperativa Parma 80 s.c. con sede a Parma in P.le C. Battisti n. 15, per l'attuazione e la realizzazione dell'intervento di edilizia convenzionata sul lotto di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Busseto al foglio 11 mappale 1147 di Ha 0.13.32, costituita da numero 19 articoli, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale:
  - Allegato "A";
2. DI DARE ATTO che la Soc. Cooperativa Parma 80 ha già provveduto al versamento dell'intero corrispettivo dovuto al Comune per la cessione /

assegnazione dei lotti specificati nelle premesse e quindi anche la quota parte afferente al lotto oggetto della convenzione di cui all'oggetto, nonché al pagamento del contributo di concessione (oneri di U2) afferente alla costruzione del fabbricato in questione;

3. DI DARE ATTO che il – Prezzo iniziale di cessione degli alloggi - (Pk) ammonta ad Euro 1.300,00 per mq di Superficie lorda vendibile come meglio specificato nella schema di convenzione allegato;
4. DI 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 in oggetto;
5. DI DARE ATTO che in sede di stipula della convenzione 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.;

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti **unanimesi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge da n.° 14 (quattordici) Consiglieri presenti e votanti - Assenti i Consiglieri Bottazzi, Testa e Lavezzini,**

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/00 e s.m.

Letto, confermato e sottoscritto

Letto, confermato e  
sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
Dr. Luca Laurini

IL SEGRETARIO  
COMUNALE  
Granelli Dr.Ssa Roberta

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI  
ALLA PUBBLICAZIONE**

Si attesta:

che copia della presente  
deliberazione viene pubblicata  
all'Albo Pretorio del Comune il :  
24 giugno 2008 ed ivi rimarrà  
per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale  
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..

---