



COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

Prot. N.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 23 del 05/06/2007

**OGGETTO: SOCIETA' IMMOBILIARE BALSEMANO S.A.S. DI BUSSETO –
ESAME ED APPROVAZIONE CONVENZIONE PER
L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "BALSEMANO DUE" RELATIVO
ALL'AMBITO AR4 – SCHEMA D'AMBITO PSC17 E SCHEDA
POC17 – PROVVEDIMENTI.**

L'anno **duemilasette**, addì **cinque** 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 Vice Sindaco **PUDDU Pier Paolo** 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	VIGEVANI Maura		SI	16	LEONI Gianarturo	SI	
8	PASSERA Maurizio	SI		17	DONATI Giuseppe	SI	
9	CONCARI Luca	SI					
PRESENTI:				ASSENTI:			
15 2							

Partecipa 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: SOCIETA' IMMOBILIARE BALSEMANO S.A.S. DI BUSSETO –
ESAME ED APPROVAZIONE CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL
P.U.A. “BALSEMANO DUE” RELATIVO ALL’AMBITO AR4 – SCHEMA
D’AMBITO PSC17 E SCHEDA POC17 – PROVVEDIMENTI.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Prima della trattazione del punto di cui all'oggetto chiede la parola il Consigliere Leoni che, a nome dell'opposizione, fa notare, relativamente al punto in questione una *“incompatibilità di tipo politico”* da parte del Sindaco, spiegandone le motivazioni, come da verbale di seduta e proponendo quindi allo stesso, a nome dell'opposizione, di: *“valutare l'opportunità politica della propria presenza”* alla discussione dell'argomento in questione.

Segue quindi la replica del Sindaco il quale, pur precisando la completa insussistenza di motivi di incompatibilità in proposito, accetta di lasciare l'aula consiliare e di non partecipare alla trattazione del punto in questione, come da verbale di seduta .

Segue ulteriore replica del Consigliere Leoni che intende ribadire il concetto di *“incompatibilità politica”*, come da verbale di seduta.

Il Sindaco esce dalla Sala Consiliare alle ore 23:07. Quindi, rispetto all'appello iniziale di n. 15 (quindici) componenti il Consiglio Comunale, sono presenti in aula, al momento della trattazione del punto di cui all'oggetto, n. 14 (quattordici) componenti il Consiglio Comunale – Assenti i Consiglieri Catelli, Vigevani ed il Sindaco.

Presiede il Vice Sindaco, Sig. Pier Paolo Puddu.

PREMESSO che la Società Immobiliare Balsemano S.a.s., con sede a Busseto in Via Stradivari n. 2, in data 04/04/2006 al n. 4736 di prot. e successive integrazioni ha presentato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio di un appezzamento di terreno posto a nord-ovest del Capoluogo, classificato nel vigente PSC quale “Ambito urbanizzabile – Ambito di espansione residenziale”, disciplinato dalla Scheda d’ambito PSC17 - AR4 “Balsemano Due”, dall’articolo 41 delle NTA allegate al PSC e dall’articolo 48 delle NTA allegate al RUE, per una superficie di mq. 28.420 circa;

CONSIDERATO che l’area ricompresa dall’Ambito sopra specificato risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Busseto al:

Fg.	Mapp.	Qualità	Superficie Ha	R.D.	R.A.
11	1273	Semin. Arbor.	0.31.00	24,44	30,42
11	1274	Semin. Arbor.	0.15.90	12,54	15,60
11	1275	Semin. Arbor.	0.33.94	26,76	33,30
11	1276	Semin. Arbor.	0.01.84	1,45	1,81
11	1277	Semin. Arbor.	0.32.62	25,72	32,01
7	85	Semin. Arbor.	0.19.38	15,27	19,02
7	86	Semin. Arbor.	0.18.75	14,78	18,40
7	87	Semin. Arbor.	0.37.63	29,66	36,93
7	88	Semin. Arbor.	0.01.42	1,12	1,39
7	89	Semin. Arbor.	0.03.83	3,02	3,76
7	90	Semin. Arbor.	0.44.87	35,36	44,03
7	91	Semin. Arbor.	0.37.33	29,42	36,63
7	92	Semin. Arbor.	0.01.51	1,19	1,48
7	93	Semin. Arbor.	0.04.78	3,77	4,69
per una superficie complessiva di Ha			2.84.80		

CONSIDERATO che l'area ricompresa dall'ambito sopra specificato è stata inserita nel primo POC, approvato con la deliberazione consiliare n. 43 del 15/09/2005 e che relativamente all'ambito stesso 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, e che l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative all'ambito stesso è disciplinata oltre che dalla scheda d'ambito PSC17, dalla scheda POC17 "Balsemano Due" e dall'articolo 23 delle NTA del POC;

VISTI gli elaborati tecnici e amministrativi presentati dalla ditta Immobiliare Balsemano S.a.s. in data 04/04/2006 al n. 4752 di prot., a firma dell'ing. Maurizio Ghizzoni di Busseto, costituenti il PUA relativo all'ambito in questione, di seguito elencati e depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Relazione tecnica	
Tav. 1	Corografia - estratto mappa catastale
Tav. 2	Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche
Tav. 3	Planimetria assetto territoriale dell'area in oggetto
Tav. 4	Planimetria planivolumetrico - Indici, superfici, dotazioni e parametri
Tav. 5	Planimetria dotazioni territoriali
Tav. 6	Planimetria mobilità interna
Tav. 7	Planimetria profili e sezioni stradali
Tav. 8	Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano
Tav. 9	Planimetria rete acque meteoriche - rete acque nere
Tav. 10	Planimetria rete idrica - rete gas metano
Tav. 11	Planimetria e particolari rete telefonica - rete energia elettrica
Tav. 12	Planimetria rete pubblica illuminazione

VISTI altresì gli elaborati tecnici e amministrativi presentati dalla ditta Immobiliare Balsemano S.a.s. in data 04/04/2006 al n. 4736 di prot., a firma dell'ing. Maurizio Ghizzoni di Busseto, allegati alla domanda di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito in

questione, di seguito elencati e depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Stralcio PSC - POC - NTA
Certificato di proprietà - estratto mappa catastale
Relazione tecnica
Relazione geologica
Valutazione di clima acustico
Specifiche tecniche
Relazione di calcolo acque meteoriche
Relazione di calcolo rete acque nere
Relazione di calcolo rete idrica
Relazione di calcolo rete gas metano
Relazione tecnica rete pubblica illuminazione
Tav. 1 Corografia - estratto mappa catastale
Tav. 2 Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche
Tav. 3 Planimetria assetto territoriale dell'area in oggetto
Tav. 4 Planimetria mobilità interna
Tav. 5 Planimetria profili e sezioni stradali
Tav. 6 Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano
Tav. 7 Rete acque meteoriche - corografia - planimetria - profili
Tav. 8 Rete acque meteoriche - planimetria - sezioni e particolari
Tav. 9 Rete acque nere - planimetria - profili - particolari
Tav. 10 Rete idrica - planimetria e particolari
Tav. 11 Rete gas metano - planimetria e particolari
Tav. 12 Rete Telecom - planimetria e particolari
Tav. 13 Rete energia elettrica - planimetria e particolari
Tav. 14 Rete pubblica illuminazione - planimetria e particolari

VISTA la documentazione integrativa presentata dall'ing. Maurizio Ghizzoni di Busseto in data 31/01/2007 al n. 1446 di prot., depositata agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e più precisamente:

Schema convenzione
Computo metrico estimativo
Relazione di calcolo illuminotecnico
Tav. 1 Planimetria rete Telecom

CONSIDERATO che a seguito delle osservazioni formulate dall'ufficio tecnico comunale durante la fase istruttoria e della verifica degli elaborati relativi al PUA ed al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché delle osservazioni formulate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 20/03/2007, la Società Immobiliare Balsemano S.a.s. ha provveduto alla rielaborazione sia degli elaborati relativi al PUA sia degli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria;

VISTO pertanto i nuovi elaborati tecnici, a firma dell'ing. Maurizio Ghizzoni, presentati dalla Società Immobiliare Balsemano S.a.s. in data 03/05/2007 al n. 5497 di prot., (in sostituzione di quelli già allegati alla richiesta di permesso di costruire prot. n. 4736/2006), di seguito elencati e depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico

Comunale :

Elaborati tecnici : Progetto opere di urbanizzazione	
Relazione di calcolo acque meteoriche	
Relazione sismica	
Tav. 1	Corografia - estratto mappa catastale
Tav. 2	Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche
Tav. 3	Planimetria assetto territoriale dell'area in oggetto
Tav. 4	Planimetria mobilità interna
Tav. 5	Planimetria profili e sezioni stradali
Tav. 6	Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano
Tav. 7	Rete acque meteoriche - corografia - planimetria - profili
Tav. 8	Rete acque meteoriche - planimetria - sezioni e particolari
Tav. 9	Rete acque nere - planimetria - profili - particolari
Tav. 10	Rete idrica - planimetria e particolari
Tav. 11	Rete gas metano - planimetria e particolari
Tav. 12	Rete Telecom - planimetria e particolari
Tav. 13	Rete energia elettrica - planimetria e particolari
Tav. 14	Rete pubblica illuminazione - planimetria e particolari

Elaborati tecnici : Progetto Piano Urbanistico Attuativo (PUA)	
Tav. 1	Corografia - estratto mappa catastale
Tav. 2	Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche
Tav. 3	Planimetria assetto territoriale
Tav. 4	Planimetria planivolumetrico - Indici, superfici, dotazioni e parametri
Tav. 5	Planimetria dotazioni territoriali
Tav. 6	Planimetria mobilità interna
Tav. 7	Planimetria profili e sezioni stradali
Tav. 8	Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano
Tav. 9	Planimetria rete acque meteoriche - rete acque nere
Tav. 10	Planimetria rete idrica - rete gas metano
Tav. 11	Planimetria e particolari rete telefonica - rete energia elettrica
Tav. 12	Planimetria rete pubblica illuminazione

CONSIDERATO che il PUA, in conformità alla scheda d'Ambito n. 17 - AR4 "Balsemano Due" allegata al PSC ed alla scheda di dettaglio POC17 "Balsemano Due" allegata al POC, come meglio evidenziato nella - Relazione tecnica - e nelle - Tavole progettuali n. 4 e n. 5 - del PUA, prevede:

Descrizione parametri / indici		Scheda POC17	Dati del PUA
Superficie minima d'intervento (Sm)	Mq.	28.200	
Superficie catastale	Mq.		28.480
Superficie territoriale (St)	Mq.		28.420
Superficie fondiaria (Sf)	Mq.		16.288
Superficie complessiva	Mq.	10.500	10.500
Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	Mq./Mq.		0,64
Volume realizzabile (h. standard mt. 3,00)	Mc.		31.500
Abitanti equivalenti	N.		315
Dotazioni territoriali (Dt) minime	Mq.	10.000	
Dotazioni territoriali (Dt) in cessione, di cui:	Mq.		7.796
- da destinare a verde	Mq.		5.196
- da destinare a parcheggio	Mq.		2.600
Dotazioni territoriali (Dt) da monetizzare	Mq.		2.205
Strade	Mq.		2.900
Marciapiedi	Mq.		1.436
Altezza massima (H)	Mt.	11,50	11,50
Superficie drenante (Sd)		40% superficie scoperta (Sf – Sco)	
Rapporto di copertura massimo (Rc)		40% della Sf	
Superficie arborata (Sa)		50% della Sd	
Distanza dalle strade (Ds)		Mt. 5,00	
Distanze dagli edifici (De)		Altezza (H) dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt. 10,00	
Distanze dai confini (Dc)		Metà dell'altezza (H) dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00	

CONSIDERATO che la Società Immobiliare Balsemano S.a.s. ha richiesto la monetizzazione della quota parte delle aree destinate alle dotazioni territoriali (aree a verde e parcheggio) nella misura di mq. 7/abitante come previsto dall'articolo 63 delle NTA del RUE, per cui dovrà versare al Comune, con le modalità stabilite dalla deliberazione consiliare n. 24 del 23/04/1994 e s.m.i., la somma di Euro 48.465,90 [mq. 2.205 (mq. 7 x n. 315 ab.) x Euro 21,98/mq)];

VISTO lo schema di convenzione per l'attuazione del PUA e delle opere di urbanizzazione a servizio dell'Ambito 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 18/07/2006 prot. n. 65690, acquisita al protocollo comunale in data 20/07/2006 al n. 9369 ha espresso parere favorevole con

- condizioni sulla richiesta di permesso di costruire;
- che ARPA - Servizio Territoriale di Parma - con lettera in data 19/09/2006 prot. n. Pg.06.9064, acquisita al protocollo comunale in data 05/10/2006 al n. 12394 ha espresso parere favorevole sulla richiesta di permesso di costruire;
 - che ASCAA S.p.A. con lettera in data 29/08/2006 prot. n. 2704, acquisita al protocollo comunale in data 29/08/2006 al n. 10705 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura);
 - che Busseto Servizi - San Donnino Multiservizi S.r.l. con lettera in data 26/06/2006, acquisita al protocollo comunale in data 28/06/2006 al n. 8406 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione del gas);
 - che il Consorzio della Bonifica Parmense di Parma con lettera in data 15/11/2006 prot. n. 6598, acquisita al protocollo comunale in data 12/12/2006 al n. 15410 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla richiesta di permesso di costruire per quanto attiene allo scarico delle acque meteoriche nel “Canale di Busseto”;
 - che il Servizio di Igiene Pubblica dell’Azienda USL di Parma - Distretto di Fidenza, con lettera in data 18/07/2006 prot. n. 65689, acquisita al protocollo comunale in data 20/07/2006 al n. 9370 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 l’ambito in oggetto ha 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 24/05/2007 (verbale n. 1) 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 presentata in data 04/04/2006 al n. 4736 di prot. così come risulta dagli elaborati modificati e adeguati acquisiti in data 03/05/2007 al n. 5497 di prot.;

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 e s.m.i.;

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

VISTO il Piano Strutturale Comunale (PSC) adottato con deliberazione consiliare n. 1 in data 26/01/2004, modificato a seguito delle riserve e delle osservazioni presentate rispettivamente dalla Giunta Provinciale e dai privati con successiva deliberazione consiliare n. 19 del 11/06/2004, approvato in via definitiva con deliberazione consiliare n. 28 del 30/09/2004;

VISTO il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con deliberazione consiliare n. 2 in data 26/01/2004, approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 30/09/2004, e successiva - variante - adottata con deliberazione consiliare n. 35 del 15/07/2005, approvata in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n.

24 del 21/03/2006;

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 e s.m., ha espresso il seguente parere: FAVOREVOLE;

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;

SENTITI, in proposito, i commenti e le osservazioni dei Consiglieri intervenuti alla discussione, come da verbale di seduta;

CON VOTI unanimi favorevoli, resi in forma palese ai sensi di legge da n. 14 (quattordici) Consiglieri presenti e n.14 (quattordici) Consiglieri votanti,

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 dell'ambito individuato dalla Scheda d'Ambito PSC - AR4 e dalla scheda di dettaglio POC17 "Balsemano Due", 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 Società Immobiliare Balsemano S.a.s. di Busseto 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 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 tra il Comune di Busseto e la Società Immobiliare Balsemano S.a.s. per l'attuazione PUA e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dello stesso, 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;
- 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.;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti **unanimi favorevoli, resi in forma palese ai sensi di legge da n. 14 (quattordici)**

Consiglieri presenti e n.14 (quattordici) Consiglieri votanti,

DELIBERA

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

Alle ore 23:19 il Sindaco-Presidente rientra in aula; presenti n.° 15 (quindici) componenti il Consiglio Comunale.

Letto, confermato e sottoscritto

IL VICE SINDACO
F.to PUDDU Pier Paolo

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Granelli Dr.Ssa Roberta

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

[X] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 8 giugno 2007 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
F.to Granelli Dr.ssa Roberta

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

[X] è divenuta esecutiva il 19/06/2007 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

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI ESPANSIONE
RESIDENZIALE AR 4 DENOMINATO "BALSEMANO 2" - AMBITO POC17
R E P U B B L I C A I T A L I A N A

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

in _____ (PR), Via _____ n. ___,
avanti a me, dottor _____, Notaio in _____,
inscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,
sono presenti:

- sig. 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 Responsabile 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 decreto del Sindaco del Comune di Busseto 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" e "B", omessane la lettura per avermene i comparenti espressamente dispensato;
- sig. SCARAMUZZA FABRIZIO, nato a Salsomaggiore Terme il 29/10/1959, in qualità di socio accomandatario gerente della Società "IMMOBILIARE BALSEMANO S.a.s. di Scaramuzza Fabrizio & C." con sede in Busseto, Via Stradivari n. 2, codice fiscale e partita IVA 02101160345, da ora in avanti denominato "concessionario";

premesso:

a) che il Concessionario è proprietario, per acquisto con atto del notaio dott. Sozzi Fernando di Salsomaggiore in data 29 agosto 2003, rep. n. 44588/15196, registrato a Fidenza in data 15 settembre 2003 al n. 1767, trascritto a Parma in data 18 settembre 2003 al n. 14778 reg. part., di un appezzamento di terreno esteso ha. 1.77.22, posto in Busseto (PR), capoluogo, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

foglio 11

mappale 1013 di ha. 1.15.30;

foglio 7

mappale 61 (ex 25/a) di ha. 0.43.40;

mappale 63 (ex 26/a) di ha. 0.18.52;

- i mappali 61 e 63 derivano dal frazionamento n. 2043 del 24/07/2003 (prot. n. 141789) delle particelle n. 25 e n. 26;

b) che il Concessionario è altresì proprietario, per acquisto con atto del notaio dott. Sozzi Fernando di Salsomaggiore in data 28 maggio 2004, rep. n. 45843/15733, registrato a Fidenza in data 23 giugno 2004 al n. 1205, di un appezzamento di terreno esteso ha. 0.58.70, posto in Busseto (PR), capoluogo, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

foglio

7 mappale 24 di ha. 0.58.70;

c) che il Concessionario è proprietario, per acquisto con atto del notaio dott. Sozzi Fernando di Salsomaggiore in data 08 giugno 2004, rep. n. 45878/15796, registrato a Fidenza in

data 02 luglio 2004 al n. 1271, trascritto a Parma in data 5 luglio 2004 al n. 10461 reg. part., di un appezzamento di terreno esteso ha. 0.48.88, posto in Busseto (PR), capoluogo, distinto al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

foglio 7

mappale 62 (ex 25/b) di ha. 0.31.80;
mappale 64 (ex 26/b) di ha. 0.17.08;

- i mappali 62 e 64 derivano dal frazionamento n. 2043 del 24/07/2003 (prot. n. 141789) delle particelle n. 25 e n. 26;

d) che gli immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c), per una superficie catastale di complessivi Ha 2.84.80 risulta classificata nel vigente PSC "Ambito di espansione residenziale" disciplinato dalla scheda d'ambito AR4 "Balsemano Due", dall'articolo 41 delle NTA allegate al PSC e dall'articolo 48 delle NTA allegate al RUE (come da scheda PSC17);

e) che l'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n. 43 in data 15 settembre 2005, ha approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della L.R. 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 gli immobili di terreno di cui alle precedenti lettere a), b) e c), di proprietà della Soc. Immobiliare Balsemano S.a.s., sono stati ricompresi nel primo POC approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 43/2005 per una superficie di circa mq. 28.000 e risultano disciplinati dalla scheda d'Ambito POC17 "Balsemano Due" nonché dalle NTA di attuazione allegate al POC stesso;

g) che il POC, approvato con la deliberazione n. 43/2005, relativamente l'appezzamento di proprietà della Soc. Immobiliare Balsemano S.a.s., 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);

h) che l'art. 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;

i) che il Concessionario in data 04/04/2006 al n. 4752 di prot. e successive modifiche e integrazioni ha presentato gli elaborati costituenti il PUA relativo all'ambito in questione, a firma dall'ing. Maurizio Ghizzoni di Busseto, come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC e meglio definiti dall'articolo 148 del RUE;

j) che il Concessionario in data 04/04/2006 al n. 4736 di prot. e successive modifiche e integrazioni ha presentato

- richiesta di permesso di costruire con relativi allegati a firma dell'ing. Maurizio Ghizzoni di Busseto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio 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;
- k) che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma - Distretto di Fidenza, con lettera in data 18/07/2006 prot. n. 65690, acquisita al protocollo comunale in data 20/07/2006 al n. 9369 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire;
- l) che ARPA - Servizio Territoriale di Parma - con lettera in data 19/09/2006 prot. n. Pg.06.9064, acquisita al protocollo comunale in data 05/10/2006 al n. 12394 ha espresso parere favorevole sulla richiesta di permesso di costruire;
- m) che ASCAA S.p.A. con lettera in data 29/08/2006 prot. n. 2704, acquisita al protocollo comunale in data 29/08/2006 al n. 10705 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione dell'acquedotto e della fognatura);
- n) che Busseto Servizi - San Donnino Multiservizi S.r.l. con lettera in data 26/06/2006, acquisita al protocollo comunale in data 28/06/2006 al n. 8406 ha espresso parere favorevole con condizioni sulla richiesta di permesso di costruire (relativamente alla rete di distribuzione del gas);
- o) che il Consorzio della Bonifica Parmense di Parma con lettera in data 15/11/2006 prot. n. 6598, acquisita al protocollo comunale in data 12/12/2006 al n. 15410 ha espresso parere favorevole con prescrizioni sulla richiesta di permesso di costruire per quanto attiene allo scarico delle acque meteoriche nel "Canale di Busseto";
- p) che il Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda USL di Parma - Distretto di Fidenza, con lettera in data 18/07/2006 prot. n. 65689, acquisita al protocollo comunale in data 20/07/2006 al n. 9370 ha espresso parere favorevole con condizioni sul progetto di PUA;
- q) 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 l'ambito in oggetto ha assunto il valore e gli effetti del PUA ai sensi dell'articolo 30 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- r) che la Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio in data 24/05/2007 (verbale n. 1) 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 presentata in data 04/04/2006 al n. 4736 di prot. così come risulta dagli elaborati modificati e adeguati presentati in data 03/05/2007 al n. 5497 di prot.;
- s) che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell'art. 31 della L.R. 20/2000, dell'art. 148 del RUE e dell'art. 23 delle NTA del 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;

t) che con deliberazione del consiglio comunale n. ___ del ___/___/___, esecutiva ai sensi di legge, (Allegato "B"), l'Amministrazione Comunale ha approvato lo schema di convenzione atto a regolamentare i rapporti tra il Comune e la Soc. Immobiliare Balsemano S.a.s. di Busseto 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);

Visto:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- 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'art. 6;
- la legge 8 agosto 1985, n. 431;
- la legge 24 marzo 1989, n. 122 e, in particolare, l'art. 2, secondo comma;
- il Decreto Legislativo 8 agosto 1994, n. 490 in attuazione della Legge 17 gennaio 1994, n. 47;
- il Testo Unico D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;
- la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i.;
- la legge regionale 25 novembre 2002, n. 31 e s.m.i.;
- la legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 e s.m.i.;
- la deliberazione consiliare 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 consiliare 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 consiliare 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 del 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 04/04/2006 al n. 4752 di prot., come previsto dall'art. 23 delle NTA del POC e meglio definiti dall'art. 148 del RUE, depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

- Relazione tecnica;
- Tav. 1 : Corografia - Estratto mappa catastale;
- Tav. 2 : Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche;
- Tav. 3 : Planimetria assetto territoriale dell'area;
- Tav. 4 : Planimetria planivolumetrico - Indici, superfici, dotazioni e parametri;
- Tav. 5 : Planimetria dotazioni territoriali;

- Tav. 6 : Planimetria mobilità interna;
- Tav. 7 : Planimetria profili e sezioni stradali;
- Tav. 8 : Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano;
- Tav. 9 : Planimetria rete acque meteoriche - rete acque nere;
- Tav. 10 : Planimetria rete idrica - rete gas metano;
- Tav. 11 : Planimetria rete telefonica - rete energia elettrica;
- Tav. 12 : Planimetria rete pubblica illuminazione;

visti gli elaborati relativi alle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'ambito in questione presentati in data 04/04/2006 al n. 4736 di prot., come previsto dall'art. 23 delle NTA del POC e meglio definiti dall'art. 148 del RUE, depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

- Stralcio PSC - POC - NTA;
- Certificato di proprietà - estratto mappa catastale;
- Relazione tecnica;
- Relazione geologica;
- Valutazione di clima acustico;
- Specifiche tecniche;
- Relazione di calcolo acque meteoriche;
- Relazione di calcolo rete acque nere;
- Relazione di calcolo rete idrica;
- Relazione di calcolo rete gas metano;
- Relazione tecnica rete pubblica illuminazione;
- Tav. 1 : Corografia - Estratto mappa catastale;
- Tav. 2 : Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche;
- Tav. 3 : Planimetria assetto territoriale dell'area;
- Tav. 4 : Planimetria mobilità interna;
- Tav. 5 : Planimetria profili e sezioni stradali;
- Tav. 6 : Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano;
- Tav. 7 : Rete acque meteoriche - corografia - planimetria - profili;
- Tav. 8 : Rete acque meteoriche - planimetria - sezioni e particolari;
- Tav. 9 : Rete acque nere - planimetria - profili - particolari;
- Tav. 10 : Rete idrica - planimetria e particolari;
- Tav. 11 : Rete gas metano - planimetria e particolari;
- Tav. 12 : Rete Telecom - planimetria e particolari;
- Tav. 13 : Rete energia elettrica - planimetria e particolari;
- Tav. 14 : Rete pubblica illuminazione - planimetria e particolari;

Vista la documentazione integrativa presentata in data 31 gennaio 2007 al n. 1446 di prot., depositata in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

- Schema convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Relazione di calcolo illuminotecnica;
- Tav. 1 : Planimetria rete Telecom;

Visti i nuovi elaborati tecnici, a firma dell'ing. Ghizzoni Maurizio, presentati in data 03/05/2007 al n. 5497 di prot, in sostituzione di quelli già allegati alla richiesta di permesso di costruire prot. n. 4736/2006, adeguati e modificati a seguito delle osservazioni formulate dall'ufficio tecnico comunale durante la fase di istruttoria e verifica degli elaborati relativi al PUA ed al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché delle osservazioni formulate dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 20/03/2007, depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale:

Elaborati tecnici progetto opere di urbanizzazione:

- Relazione di calcolo acque meteoriche;
- Relazione sismica;
- Tav. 1 : Corografia - estratto mappa catastale;
- Tav. 2 : Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche;
- Tav. 3 : Planimetria assetto territoriale dell'area;
- Tav. 4 : Planimetria mobilità interna;
- Tav. 5 : Planimetria profili e sezioni stradali;
- Tav. 6 : Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano;
- Tav. 7 : Rete acque meteoriche - corografia - planimetria - profili;
- Tav. 8 : Rete acque meteoriche - planimetria - sezioni e particolari;
- Tav. 9 : Rete acque nere - planimetria - profili - particolari;
- Tav. 10 : Rete idrica - planimetria e particolari;
- Tav. 11 : Rete gas metano - planimetria e particolari;
- Tav. 12 : Rete Telecom - planimetria e particolari;
- Tav. 13 : Rete energia elettrica - planimetria e particolari;
- Tav. 14 : Rete pubblica illuminazione - planimetria e particolari;

Elaborati tecnici progetto Piano Urbanistico Attuativo (PUA):

- Tav. 1 : Corografia - Estratto mappa catastale;
- Tav. 2 : Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche;
- Tav. 3 : Planimetria assetto territoriale;
- Tav. 4 : Planimetria planivolumetrico - Indici, superfici, dotazioni e parametri;
- Tav. 5 : Planimetria dotazioni territoriali;
- Tav. 6 : Planimetria mobilità interna;
- Tav. 7 : Planimetria profili e sezioni stradali;
- Tav. 8 : Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano;
- Tav. 9 : Planimetria rete acque meteoriche - rete acque nere;
- Tav. 10 : Planimetria rete idrica - rete gas metano;
- Tav. 11 : Planimetria rete telefonica - rete energia elettrica;
- Tav. 12 : Planimetria rete pubblica illuminazione;

Vista la deliberazione consiliare n. 43 in data 15/09/2005, 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'art. 35 della legge regionale

20/2000 e s.m.i.;

Vista la deliberazione consiliare n. __ in data __/__/__, esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'Ambito AR4 denominato "Balsemano Due" presentato dalla Soc. Immobiliare Balsemano S.a.s. 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), b) e c), meglio individuata negli elaborati progettuali presentati dal Concessionario, avente una estensione catastale di metri quadrati 28.480 e una estensione reale di metri quadrati 28.420 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 AR4 denominata "Balsemano Due", che ne subordinano l'attuazione all'inserimento nel POC.
2. Detta area è stata inserita nel primo POC (Ambito POC17), 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 AR4 "Balsemano Due" del PSC ed alla scheda POC17, prevede i seguenti indici urbanistici e planivolumetrici:

St (Superficie territoriale)	mq.	28.420
Sf (Superficie fondiaria)	mq.	16.288
Sc (Superficie complessiva)	mq.	10.500
Ut (Indice di utilizzazione fondiaria)	mq./mq.	0,64
V (Volume realizzabile)	mc.	31.500
Abitanti teorici insediabili	n.	315
Dotazioni territoriali previste - scheda POC17	mq.	10.000
Dotazioni territoriali previste - PUA	mq.	10.000
di cui		
- da cedere (aree a verde e parcheggi)	mq.	7.796
- da monetizzare	mq.	2.205

Il PUA presentato, in conformità all'art. 63 del RUE prevede la "monetizzazione" di una quota delle aree destinate alle "Dotazioni territoriali", nella misura di 7 mq./abitante, per una superficie di metri quadrati 2.205.

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	Superficie	Destinazione
-----	------	------------	------------	--------------

	.	catastale	reale	da PUA
7	85	1.938	1.938	area edificabile
7	86	1875	1875	area edificabile
7	87	3.763	3.763	area edificabile
7	88	142	142	area a verde
7	89	383	383	area a verde
7	90	4.487	4.487	area a verde
7	91	3.733	3.693	parcheggi/strada
7	92	151	151	area edificabile
7	93	478	478	area edificabile
11	1273	3.100	3.100	area edificabile
11	1274	1.590	1.590	area edificabile
11	1275	3.394	3.394	area edificabile
11	1276	184	184	area a verde
11	1277	3.262	3.242	parcheggi/strada
Sommano	Mq.	28.480	Mq. 28.420	

**Art. 3 - Cessione aree di urbanizzazione
primaria e secondaria**

1. In osservanza ai disposti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e s.m.i., nonché all'art. 31 comma 6 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 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 art. 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 art. 5, ammontano complessivamente a metri quadrati 12.132 circa, salvo più esatta misura in sede di frazionamento e risultano così suddivise:
 - a) per mq. 7.796 quali aree per "Dotazioni territoriali" di cui mq. 5.196 a "verde primario" e mq. 2600 a "parcheggio";
 - b) per mq. 2.900 quali "area stradale" interna all'area classificata;
 - c) per mq. 1.436 quale area a "marciapiedi".
 Dette aree risultano individuate al Catasto Terreni del Comune di Busseto :

Fg.	Mapp	Superficie catastale	Superficie reale	Destinazione da PUA
7	88	142	142	area a verde
7	89	383	383	area a verde
7	90	4.487	4.487	area a verde
7	91	3.733	3.693	parcheggi/strada
11	1276	184	184	area a verde
11	1277	3.262	3.242	parcheggi/strada

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 piantumazione, in numero e del tipo risultanti dagli elaborati di progetto.

4. Il progetto esecutivo per l'allestimento delle aree per le dotazioni territoriali (aree destinate a verde) dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale ed essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale.
5. Il progetto dovrà essere redatto sulla base del progetto di massima previsto nella Tavola 6 "Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano" allegata alla domanda di permesso di costruire.
6. 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).
7. 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'atteggiamento, la gestione e la manutenzione fino al collaudo ed alla cessione delle opere e delle aree destinate all'urbanizzazione dell'intero Ambito.
8. In caso mancata presentazione del progetto esecutivo ovvero di mancata realizzazione dei lavori entro i successivi dodici mesi, previo messa in mora per inadempienza del Concessionario, il Comune sosponderà il rilascio del permesso di costruire sui lotti compresi dall'ambito oggetto della presente convenzione.
9. 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'art. 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 art. 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 negli elaborati tecnici allegati alla domanda di permesso di costruire presentati in data 03/05/2007 al n. 5497 di prot., di seguito elencati:
Elaborati tecnici progetto opere di urbanizzazione:
 - Relazione di calcolo acque meteoriche;
 - Relazione sismica;
 - Tav. 1 : Corografia - estratto mappa catastale;
 - Tav. 2 : Rilievo piano-altimetrico con viste fotografiche;

- Tav. 3 : Planimetria assetto territoriale dell'area;
 - Tav. 4 : Planimetria mobilità interna;
 - Tav. 5 : Planimetria profili e sezioni stradali;
 - Tav. 6 : Planimetria sistemazione aree a verde: arredo urbano;
 - Tav. 7 : Rete acque meteoriche - corografia - planimetria - profili;
 - Tav. 8 : Rete acque meteoriche - planimetria - sezioni e particolari;
 - Tav. 9 : Rete acque nere - planimetria - profili - particolari;
 - Tav. 10 : Rete idrica - planimetria e particolari;
 - Tav. 11 : Rete gas metano - planimetria e particolari;
 - Tav. 12 : Rete Telecom - planimetria e particolari;
 - Tav. 13 : Rete energia elettrica - planimetria e particolari;
 - Tav. 14 : Rete pubblica illuminazione - planimetria e particolari;
- elaborati che si danno come per allegati, in quanto depositati in originale agli atti del Comune.

3. L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto, è stato quantificato in euro 590.289,20 (euro cinquecentonovantamiladuecento ottantanove/20), oltre ad I.V.A., imprevisti, spese tecniche e arrotondamenti, per complessivi euro 678.500,00 (seicentosettantottomilacinquecento/00).

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 compagnia di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni come da elenco pubblicato della G.U.; per l'importo di euro 678.500,00 (euro seicentosettantottomila cinquecento/00) 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'art. 1957 c.c.;
- di rinunciare al beneficio della preventiva escusione dell'obbligato principale ai sensi dell'art. 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 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 art. 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 (euro centomila/00) 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.
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 vistati 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 art. 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, diretto ad accettare 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.

In 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 art. 4.4.

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 interrate 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 Concessionario con le modalità di seguito specificate :
 - a) collaudo in corso d'opera : in corso d'opera il Concessionario potrà richiedere a mezzo raccomandata il collaudo parziale degli impianti tecnologici e dei sottoservizi, (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, ecc.); alla richiesta dovrà essere allegato lo schema esecutivo degli impianti e le prescritte dichiarazioni di conformità e/o prove di tenuta; il collaudo relativamente a dette opere sarà espletato entro il termine di novanta giorni e a far data dal collaudo le opere stesse saranno prese in carico dal Comune e/o dagli enti gestori; in ogni caso il collaudo è subordinato alla presentazione dello schema esecutivo degli impianti, delle prove di tenuta e delle dichiarazioni di conformità;
 - b) collaudo finale : l'avvenuta ultimazione e completamento dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune mediante raccomandata AR unitamente alla richiesta di collaudo delle opere stesse; alla domanda di collaudo dovrà essere allegato lo schema esecutivo degli impianti (fognatura, acquedotto, pubblica illuminazione, ecc.) e le prescritte dichiarazioni di conformità e/o prove di tenuta qualora non già state acquisite dal Comune (in allegato alla richiesta di collaudo parziale); il collaudo finale sarà espletato entro il termine di nove mesi dalla data di presentazione della comunicazione di fine lavori e richiesta di collaudo; in ogni caso il collaudo è subordinato alla presentazione dello schema esecutivo degli impianti, delle prove di tenuta e delle dichiarazioni di conformità, nonché del rilievo delle opere realizzate e dei sottoservizi in formato digitale (DWG);
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'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, revokerà 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 artt. 62 e 63 del RUE, sono determinate dal PUA nella misura di circa metri quadrati 12.132, già al netto della quota per la quale è stata richiesta la monetizzazione (7 mq. / abitante).
2. Relativamente alla quota parte delle aree per dotazioni territoriali per le quali è stata richiesta la possibilità della monetizzazione, in conformità alle norme degli artt. 62 e 63 del RUE, pari a metri quadrati 2.205, il Concessionario corrisponderà al Comune di Busseto la somma di Euro 48.465,90 (euro quarantottomilaquattrocentoses-santacinque/90)mq. 2.205 (mq. 7 x n. 315 ab.) x Euro 21,98/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 presente convenzione;
 - la 3° rata: pari al 25 (venticinque) per cento, 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 dotazioni territoriali dovrà essere presentata ricevuta attestante il pagamento della prima rata, nonché polizza fideiussoria assicurativa o fideiussione bancaria con le stesse modalità previste al precedente art. 4.4.
5. Ai fini che precedono si precisa che il "concessionario" ha provveduto al pagamento della prima rata dell'importo di euro _____ (euro _____)
- (quietanza del Tesoriere Comunale n. _____ del ____/____/____) 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 interrate con relativi allacci e derivazioni per le linee elettriche in bassa tensione e telefoniche, impianti di pubblica illuminazione (plinti, pali, armature, canalizzazioni 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, previo richiesta degli interessati e a seguito di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale il Comune 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, purché il lotto sia comunque

accessibile con mezzi di cantiere, anche con percorso precario e/o provvisorio realizzato con materiali idonei e risultati dotato e/o servito di acqua e energia 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 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 sono da ritenersi vincolanti 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 complessiva e dei volumi assentibili per ciascun lotto fermo restando quanto disposto al punto successivo;
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 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 all'art. 7.1 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'art. 7.1 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, (frazionamento, notarili, registrazione, trascrizione e voltura, ecc.) comprese le spese tecniche per le verifiche ed i controlli in corso d'opera, per il collaudo parziale e finale delle opere, ecc., sono carico del Concessionario, che con la stipula della presente convenzione dichiara espressamente di accettare. In caso di inadempienza da parte del Concessionario il Comune si potrà rivalere sulle somme prestate a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4) punto 5..
5. Il Concessionario si impegna ad inserire nei singoli atti di trasferimento dei lotti ricompresi dal piano particolareggiato le seguenti clausole:
 - "1 - L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione per l'attuazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria stipulata dai sigg. (concessionario) e loro aventi causa, con il Comune di Busseto in data .../.../.... n. di rep., trascritta il .../.../..., ed in particolare :
 - l'art. 4 "Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria";
 - l'art. 5 "Verifiche in corso d'opera e collaudo";
 - l'art. 7 "Rilascio del permesso di costruire e/o dei titoli abilitativi";
 - l'art. 8 "Oneri di concessione";
 - l'art. 9 "Varianti all'impianto urbanistico";
 - l'art. 10 "Termine per l'inizio e fine delle opere di urbanizzazione";
 - l'art. 11 Alienazioni - trasferimenti - registrazione e trascrizione";
 - l'art. 12 "Clausole particolari"; accettandone i relativi effetti formali.
 - 2 - L'acquirente, in particolare, prende atto :
 - a) che il permesso di costruire sui singoli lotti ricompresi dal PUA in oggetto è comunque subordinato alla avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sull'intero comparto previste dall'articolo 7) punto 1;
 - b) che i deroga a quanto previsto dalla precedente lettera a) il permesso di costruire potrà avvenire anche in assenza e/o carenza delle opere previste all'articolo 7) punto 1, purché il lotto sia comunque accessibile con i mezzi di cantiere, anche con percorso precario e/o provvisorio e risultati dotato di acqua e energia elettrica ad uso cantiere; la richiesta di permesso di costruire 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% (venticinquepercento) della superficie complessiva prevista dal PUA per l'Ambito "AR7";*
- c) *che le aree ed i locali seminterrati ovvero posti ad una quota inferiore alla quota stradale antistante il fabbricato non potranno essere allacciati direttamente alla fognatura comunale; dette aree e detti locali potranno essere allacciati alla rete fognaria solo attraverso vasche volano e di accumulo opportunamente dimensionate e idonei impianti di sollevamento, e dovranno essere dotati di valvola di ritegno per evitare in caso di rigurgito della fognatura comunale l'allagamento delle aree e dei locali posti sotto il piano stradale; il dimensionamento delle vasche volano e di accumulo dovrà essere effettuato sulla base della LSPP (Linea Segnalatrice di Possibilità Pluviometrica) con tempo di ritorno $T_r = 25$ anni;*
 - d) *che non potrà essere avanzata alcuna richiesta di indennizzo e/o risarcimento danni derivanti e conseguenti all'allagamento delle aree e dei locali eventualmente realizzati sotto in piano stradale in caso di rigurgito della fognatura comunale, qualora, nonostante la realizzazione delle opere specificate alla precedente lettera b) e di tutti gli accorgimenti previsti dal regolamento edilizio si verificassero allagamenti delle aree e dei locali posti sotto il piano stradale;*
- 3 - *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.*
- 4 - *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'art. 7.1, con esclusione della deroga prevista al punto 2 dello stesso articolo e con i limiti di cui al successivo punto 3."*
- 6.L'inserimento della clausola di cui precedente punto 5.4 potrà essere omessa per gli atti di trasferimento stipulati successivamente all'avvenuto rilascio del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 5.
- 7.Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c.
- 8.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. 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 sgomberate 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 e 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 art. 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 opera 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'Art. 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 prevista sul confine dei lotti identificati con il numero 10 e 11 nella Tavola 7 "Rete acque meteoriche - Corografia - Planimetria - Profili" del progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.
 9. Il Concessionario costituisce altresì una fascia di rispetto inedificabile di metri lineari 3,00 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 10 e 11 gli impegni assunti ai precedenti punti 8 e 9.

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 allegate al PSC e al 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.