



COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

Prot. N.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 4 del 15/02/2006

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE LOTTI EDIFICABILI POSTI NEL 3° COMPARTO P.E.E.P. E PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON LA DELIBERA CONSILIARE N. 30 DEL 09/03/2003 – PROVVEDIMENTI

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

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	LAURINI Dr. Luca	SI		10	PASSERA Maurizio	SI	
2	TOSCANI Barbara	SI		11	DIONI Michele	SI	
3	BENASSI Sergio	SI		12	DALLEDONNE Pierangelo	SI	
4	TESTA Gilberto	SI		13	RAMPONI Emanuela		SI
5	PERACCHI Nara		SI	14	CIPELLI Gianfranco	SI	
6	BELTRAMI Paolo	SI		15	MICHELAZZI Lamberto	SI	
7	FRATTI Salima	SI		16	CONCARINI Roberto		SI
8	VIGEVANI Maura	SI		17	GOTTI Afro	SI	
9	TALIGNANI Carla	SI					
PRESENTI:				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 ED APPROVAZIONE CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE LOTTI EDIFICABILI POSTI NEL 3° COMPARTO P.E.E.P. E PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO APPROVATO CON LA DELIBERA CONSILIARE N. 30 DEL 09/03/2003 – PROVVEDIMENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

Alle ore 18:50 rientrano in aula i Consiglieri Cipelli, Michelazzi, Gotti, Beltrami e Dioni usciti prima della votazione del precedente punto n. 1) dell'Odg. e quindi, come da appello iniziale, sono presenti all'inizio della trattazione del punto n. 2) dell'Odg di cui all'oggetto, n. 14 (quattordici) Consiglieri. Assenti i Consiglieri Concarini, Peracchi e Ramponi.

In seguito, e precisamente alle ore 18:53, durante la trattazione del punto in questione di cui all'oggetto, esce dall'aula il Consigliere Vigevani. Quindi rispetto all'appello iniziale di n. 14 (quattordici) Consiglieri ricostituitosi alle ore 18:50, dopo il rientro in aula dei Consiglieri Cipelli-Michelazzi-Gotti-Beltrami e Dioni, rimangono presenti alla trattazione del punto n. 2) dell'Odg. di cui all'oggetto n. 13 (tredici) Consiglieri. Assenti i Consiglieri Concarini, Peracchi, Ramponi e Vigevani.

Premesso :

- che il Comune di Busseto è proprietario di un appezzamento di terreno ubicato nella zona nord/est del Capoluogo individuato al C.T. del Comune di Busseto al:

Foglio	Mappale	Mq
11	1142 (ex 680/a)	7.725
11	1143 (ex 680/b)	1.535
11	1144 (ex 680/c)	1.466
11	1145 (ex 680/d)	1.369
11	1146 (ex 680/e)	1.341
11	1147 (ex 680/f)	1.332
11	1148 (ex 680/g)	1.332
per complessivi mq.		16.100

- che detto appezzamento, già classificato nel P.R.G. quale "zona residenziale di espansione di tipo 3" disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A., già ricompreso nell'ambito del – Piano di Zona (PEEP), approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1573 in data 06/05/1975 e successive modifiche ed integrazioni, così come modificato dalla variante riduttiva autorizzata dalla medesima Giunta Regionale con deliberazione n. 1786 del 05/05/1992, risulta classificato nel vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) quale "Piani attuativi vigenti in ambiti residenziali consolidati", disciplinato dall'articolo 28 delle NTA del PSC e dall'articolo 39 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati rispettivamente con deliberazione consiliare n. 28 e 29 in data 30/09/2004;

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 09/06/2003, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Busseto ha 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 previste dagli strumenti urbanistici sull'appezzamento di terreno di proprietà comunale ricompreso dal PEEP e delimitato quale "Comparto 3B";
- che con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 09/03/2004, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Busseto ha approvato il Regolamento per la cessione delle aree comprese nei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, sia in proprietà che in diritto di superficie che fissa in particolare le modalità di assegnazione delle aree e la realizzazione delle relative opere di U1;
- che con determinazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 403 del 13/07/2004, in esecuzione della deliberazione consiliare n. 75 in data 30/12/2003, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il bando di concorso pubblico, riservato alle cooperative e loro consorzi, imprese e cooperative di costruzione e loro consorzi, per l'assegnazione dei lotti ricompresi nel "PEEP" – comparto 3B" e più precisamente dei : Lotti S4 – S5 – S6 –S7 (in diritto di proprietà) e lotto L4 (in diritto di superficie);
- che a seguito delle richieste di assegnazione presentate entro i termini previsti dal bando pubblico e con i criteri stabiliti dal regolamento comunale e dal bando stesso, con verbale in data 10/09/2004 il Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo ha provveduto alla formulazione della graduatoria provvisoria, come previsto dal bando, dando poi comunicazione ai partecipanti della avvenuta assegnazione e delle modalità di perfezionamento della assegnazione stessa;
- che con successiva determinazione del Responsabile del - Settore Territorio e Sviluppo Produttivo – n. 554 del 12/10/2004 è stata approvata la graduatoria definitiva per la concessione dei lotti di cui al bando sopra richiamato e disposta l'assegnazione dei medesimi alla Soc. Coop. Parma 80 di Parma per il corrispettivo di Euro 170.000,00= oltre alla realizzazione, con oneri carico del soggetto assegnatario, delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intero comparto, allacciamento ai pubblici servizi e alle infrastrutture circostanti (raccordo con la viabilità esistente), compreso la predisposizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, le spese di frazionamento e notarili per la stesura dell'atto di concessione-convenzione;
- considerato che con la medesima determinazione veniva disposto di provvedere al successivo perfezionamento della assegnazione dei lotti e alla stipula della convenzione di cui all'art. 35, 8° comma, della legge 22/10/1971 n. 865 e s.m.i.;

Considerato :

- che, ai sensi dell'art. 35, 7° comma, della legge n. 865/1971, la concessione dell'area è deliberata dal consiglio comunale e che con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi per atto pubblico, da trascriversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente;
- che, ai sensi dell'art. 35, 8° comma, detta convenzione deve prevedere 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, predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, per la cessione alla Soc. Coop. Parma 80 di Parma dei lotti in questione, parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie, atta a disciplinare altresì gli obblighi e gli impegni a carico dell'assegnatario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i tempi e le modalità di attuazione dell'intervento edilizio e le modalità di assegnazione degli alloggi, secondo i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi di edilizia economico-popolare e dal bando comunale, allegata alla presente qual parte integrante e sostanziale;

Dato atto in particolare:

che i lotti assegnati in diritto di proprietà risultano censiti al C.T. del Comune di Busseto al foglio

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

- che il lotto assegnato in diritto di superficie per la durata novantanovennale risulta censito al C.T. del Comune di Busseto al foglio

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

- che la ditta Soc. Coop. Parma 80 ha già provveduto al versamento della somma di Euro 85.000,00=, pari al 50% corrispettivo dovuto per l'assegnazione dei lotti (come da quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Parma & Piacenza in data 17/06/2005 n. 564) e che il restante 50% pari ad Euro 85.000,00=, a saldo, sarà corrisposto contestualmente alla stipula della concessione – convenzione come previsto dal bando;
- che in data 21/07/2005 al n. 9782 di prot. e successive integrazioni la Soc. Coop. Parma 80 ha già provveduto alla presentazione della richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del

“Comparto 3B”, in conformità all’assetto territoriale e urbanistico ed agli elaborati allegati al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con la deliberazione n. 30/2003;

- che l’importo preventivato per la realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione primaria, come risulta dagli elaborati e della documentazione presentata dalla Soc. Coop. Parma 80 ammonta ad Euro 872.143,53 come meglio specificato nel seguente prospetto:

a)	Importo lavori opere di urbanizzazione	Euro	615.886,74
b)	Spese tecniche (progettazione - D.L. - ecc.)	Euro	75.000,00
c)	Sicurezza impresa	Euro	30.794,34
d)	Allacci ENEL-TELECOM-Gas-Acquedotto-ecc.	Euro	50.000,00
e)	Collaudi	Euro	5.000,00
f)	IVA su lavori e imprevisti	Euro	64.668,11
g)	Imprevisti	Euro	30.794,34
	sommano complessivamente	Euro	872.143,53

- che il Piano Particolareggiato relativo all’intero comparto, in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro otto anni dalla data di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mentre l’inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell’intero comparto, che potranno essere eseguite per stralci funzionali in funzione della realizzazione degli interventi edilizi, dovrà avvenire entro tre mesi dal rilascio del Permesso di Costruire relativo ed i lavori ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo stesso e quindi ultimati entro tre anni;

Ravvisata la necessità di provvedere alla assegnazione in via definitiva dei lotti più sopra elencati, parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie nonché alla approvazione dello schema di convenzione per la cessione dei lotti stessi e per la disciplina dei rapporti tra il Comune di Busseto e la Soc. Coop. Parma 80 per l’attuazione del piano e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dando atto che con separato atto si provvederà alla approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione degli interventi edificatori, le modalità di assegnazione e la definizione del prezzo di cessione e assegnazione degli alloggi;

Vista la legge 22 ottobre 1971, n. 865 e s.m.i.;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n- 925 del 26/05/2003;

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

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. 18/8/2000 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. 18/8/2000 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 e le osservazioni critiche dei Consiglieri intervenuti alla discussione, come da verbale di seduta;

Con voti favorevoli n. 10 (dieci) (Maggioranza-Assenti i Consiglieri Peracchi e Vigevani), contrari n. 3 (tre) (Opposizione: Cipelli, Michelazzi e Gotti-Assenti i Consiglieri Concarini e Ramponi), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

- 1) di assegnare e cedere alla Soc. Coop. Parma 80 di Parma in – diritto di proprietà – i lotti di terreno individuati al C.T. 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

- 2) di assegnare e cedere alla Soc. Coop. Parma 80 di Parma in – diritto di superficie – , per la durata di 99 (novantanove) anni il lotto di terreno individuato al C.T. del Comune di Busseto al:

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

- 3) di dare atto che il corrispettivo dovuto dalla Soc. Copp. Parma 80 per l'assegnazione dei lotti di cui ai punti 1) e 2), ammonta ad Euro 170.000,00 di cui Euro 85.000,00=, pari al 50% corrispettivo dovuto per l'assegnazione dei lotti sono stati corrisposti in data 17/06/2005 (come da quietanza rilasciata dalla Tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Parma & Piacenza del 17/06/2005 n. 564) e che il restante 50% pari ad Euro 85.000,00=, a saldo, sarà corrisposto contestualmente alla stipula della concessione – convenzione allegata;

- 4) di approvare lo schema di concessione-convenzione, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, da stipulare, ai sensi dell'art. 35 della legge 22/10/1971, n. 865 e s.m.i., con la Soc. Coop. Parma 80 di Parma, per la concessione in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie dei lotti edificabili posti nel PEEP "Comparto 3B" di cui ai precedenti punti 1) e 2), 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;

- 5) di dare mandato al responsabile del servizio per l'adozione degli atti necessari

per l'attuazione di quanto disposto con la presente deliberazione nonchè per la stipula e sottoscrizione della convenzione urbanistica in oggetto;

- 6) 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;
- 7) 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.;
- 8) 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. 10 (dieci) (Maggioranza-Assenti i Consiglieri Peracchi e Vigevani), contrari n. 3 (tre) (Opposizione: Cipelli, Michelazzi e Gotti-Assenti i Consiglieri Concarini e Ramponi), resi in forma palese ai sensi di legge da n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti,**

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.

14

COMUNE DI BUSSETO PROVINCIA DI PARMA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “COMPARTO PEEP 3B”

CONVENZIONE PER LA CESSIONE LOTTI EDIFICABILI (PARTE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E PARTE IN DIRITTO DI SUPERFICIE) POSTI NEL 3° COMPARTO P.E.E.P. E PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI U1

regolante i rapporti tra il Comune di Busseto e la Soc. Coop. Parma 80 per la realizzazione dell'intervento urbanistico previsto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo all'area ricompresa nel P.E.E.P. - Comparto 3B -, approvato

con la deliberazione consiliare n. 30 del 09/06/2003 e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria.

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno duemilasei
(____/____/____),
in _____,

Avanti me Dottor _____, Notaio in _____, iscritto nel Collegio Notarile di _____, previa espressa e concorde rinuncia all'assistenza dei testi da parte dei Comparenti che hanno i requisiti di legge e con il mio consenso;

tra

- il sig. Luigi GANDOLFI nato a Parma il 28/10/1945, il quale dichiara di intervenire quale Presidente e legale rappresentante della Soc. Coop. Parma 80 con sede in Parma, P.le C. Battisti n. 15, C.F. e P.I. 00354990343 – Albo n. A-115087, come da _____ che si allega al presente atto sotto la lettera "A", quale assegnataria dei lotti S4-S5-S6-S7 ed L4, posti nell'area ricompresa dal P.E.E.P. del Comune di Busseto – Comparto 3B, da ora in poi denominata – *Soggetto Attuatore* -;

e

- _____, nato a _____ (____) il ____/____/____, domiciliato per la carica in Busseto (PR) Piazza G. Verdi n. 10, il quale dichiara di agire ed intervenire nel presente atto in qualità di titolare della posizione organizzativa definita "Area 4", comprendente il Settore dei Servizi Tecnici relativi al Territorio del Comune di Busseto e pertanto in rappresentanza del "COMUNE DI BUSSETO", con sede in Busseto (PR), Piazza G. Verdi n. 10, Codice Fiscale 00170360341, tale nominato in forza di decreto del Sindaco in data _____ n. ____ prot. n. ____ , che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed in appoggio ed esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ in data ____ che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "C", omessane la lettura per volontà espressa dai Comparenti.

Premesso :

- che il Comune di Busseto è proprietario di un appezzamento di terreno ubicato nella zona nord/est del Capoluogo individuato al C.T. del Comune di Busseto al:

Foglio	Mappale	Mq
11	1142 (ex 680/a)	7.725
11	1143 (ex 680/b)	1.535
11	1144 (ex 680/c)	1.466
11	1145 (ex 680/d)	1.369
11	1146 (ex 680/e)	1.341
11	1147 (ex 680/f)	1.332
11	1148 (ex 680/g)	1.332
per complessivi mq.	16.100	

- che detto appezzamento, già classificato nel P.R.G. quale "zona residenziale di espansione di tipo 3" e ricompreso nell'ambito del vigente - Piano di Zona (P.E.E.P.) approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1573 in data 06/05/1975 e successive modifiche, risulta classificato nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) quale "Piani attuativi vigenti in ambiti residenziali consolidati" di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al P.S.C.;

- che con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 09/06/2003, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Busseto ha 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 previste dagli strumenti urbanistici sull'area ricompresa dal P.E.E.P. e delimitata dal comparto 3B;

- che il Piano Particolareggiato approvato definisce l'assetto territoriale ed urbanistico per l'urbanizzazione del comparto, nonché gli indici urbanistici ed edilizi per la realizzazione degli interventi edificatori, nonché le caratteristiche e la tipologia degli alloggi;
- che con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 09/03/2004, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Busseto ha approvato il Regolamento per la cessione delle aree comprese nei Piani per l' Edilizia Economica e Popolare, sia in proprietà che in diritto di superficie;
- che con determinazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 403 del 13/07/2004, in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 30/12/2003, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il bando di concorso pubblico, riservato alle cooperative di abitazione e loro consorzi, imprese e cooperative di costruzione e loro consorzi, per l'assegnazione dei lotti ricompresi nel "P.E.E.P. – comparto 3B" e più precisamente: lotti S4 – S5 – S6 – S7 (in diritto di proprietà) e lotto L4 (in diritto di superficie);
- che a seguito delle richieste di assegnazione presentate, con verbale in data 10/09/2004 il Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo ha provveduto alla formulazione della graduatoria provvisoria, come previsto dal bando, dando poi comunicazione ai partecipanti;
- che con successiva determinazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 554 del 12/10/2004 è stata approvata la graduatoria definitiva per la concessione dei lotti di cui al bando sopra richiamato e disposta l'assegnazione dei medesimi alla Soc. Coop. Parma 80 di Parma per il corrispettivo di Euro 170.000,00=, oltre alla realizzazione con oneri a carico del Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intero comparto, nonché per l'allacciamento ai pubblici servizi e alle infrastrutture circostanti (raccordo con la viabilità esistente), per la predisposizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, per le spese di frazionamento e notarili per la stesura dell'atto di concessione-convenzione;

Evidenziato :

- che nella determinazione n. 554 del 12/10/2004 si dava atto che la convenzione di cui all'articolo 35, 8° comma, della legge 22/10/1971, n. 865 e s.m.i. doveva essere perfezionata per atto pubblico, unitamente alla cessione dei lotti;
- che la medesima convenzione doveva prevedere gli obblighi e gli impegni a carico del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, i tempi e le modalità per l'attuazione dell'intervento edilizio e le modalità di assegnazione degli alloggi, secondo i criteri previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi di edilizia economico-popolare e dal bando;

Dato atto :

- che il Soggetto Attuatore ha provveduto in data 24/11/2004 al versamento presso la Tesoreria Comunale della somma di Euro 85.000,00= a titolo di mero acconto cautelativo, pari al 50% del corrispettivo di assegnazione, come previsto all'articolo 6) del bando, a garanzia degli obblighi conseguenti alla assegnazione;
- che il Soggetto Attuatore in data 24/11/2004 al n. 14548 di prot. ha presentato – atto unilaterale d'obbligo - con cui si è impegnato al rispetto delle condizioni previste dal bando;
- che il Soggetto Attuatore (quietanza del Tesoriere Comunale Cassa Risparmio di Parma & Piacenza n. 564 del 17/06/2005) ha provveduto al versamento di un acconto sul corrispettivo dovuto al Comune per l'assegnazione dei lotti nella somma di Euro 85.000,00 pari al 50% del corrispettivo;

Viste le leggi e le normative vigenti ed in particolare:

- la legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- i DD.MM. 01/04/1968, n. 1404 e 02/04/1968, n. 1444;
- la legge 22/10/1971, n. 865 e successive modifiche ed integrazioni;

- la legge 28/01/1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 05/08/1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge 25/03/1982, n. 94 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale 24/03/2000, n. 20, modificata ed integrata dalle leggi regionali 25/11/2002, n. 31 e 19/12/2002, n. 37;
- Vista la deliberazione della Giunta Regionale n- 925 del 26/05/2003;
- la deliberazione consiliare n. 24 in data 23/04/1994, modificata con successiva deliberazione consiliare n. 14 in data 03/03/2005, 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 21/12/1998, con la quale sono state recepite le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998, relativa all'aggiornamento delle indicazioni procedurali per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la deliberazione consiliare n. 79 in data 20/12/1999, con la quale sono state recepite le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29/03/1999, relativa alle modalità di determinazione e applicazione del contributo di concessione relativo al costo di costruzione;
- la delibera della Giunta Comunale n. 965 del 15/12/1992 relativa alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria;
- il D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;
- lo statuto del Comune di Busseto;
- il P.S.C. approvato con deliberazione consiliare n. 28 in data 30/09/2004, esecutiva ai sensi di legge ed il R.U.E. approvato con deliberazione consiliare n. 29 in data 30/09/2004, esecutiva ai sensi di legge;
- il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica relativo al "Comparto 3B", approvato con la delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 09/06/2003, esecutiva ai sensi di legge, ed i relativi allegati;

tutto ciò premesso

Articolo 1 : Conferma delle premesse

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 : Cessione di area in diritto di proprietà e diritto di superficie

1. Il Comune di Busseto, come sopra rappresentato, cede alla Soc. Coop. PARMA 80 con sede in Parma, P.le C. Battisti n. 15, come sopra costituita, IN DIRITTO DI PROPRIETA' i lotti di terreno individuati al C.T. 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
per compl essivi mq	5.374				

- a) il lotto S6 individuato al fg 11 mappale 1145 confina: a nord col lotto L5 di proprietà comunale, ad est con strada di lottizzazione (tronco "C"), a sud ed ovest con percorso pedonale – area a verde di proprietà comunale;
- b) il lotto S7 individuato al fg 11 mappale 1146 confina: a nord con percorso pedonale di proprietà comunale, ad est con strada di lottizzazione (tronco "C"), a sud con area comunale (percorso pedonale e verde) e ad ovest con percorso pedonale – area a verde di

proprietà comunale;

c) il lotto S5 individuato al fg 11 mappale 1147 confina: a nord con percorso pedonale di proprietà comunale, ad est con percorso pedonale – area a verde di proprietà comunale, a sud con area comunale (percorso pedonale e verde) e ad ovest con strada di lottizzazione (tronco "A2");

d) il lotto S4 individuato al fg 11 mappale 1148 confina: a nord col lotto L4 di cui al successivo punto 2), ad est con percorso pedonale – area a verde di proprietà comunale, a sud con percorso pedonale di proprietà comunale e ad ovest con strada di lottizzazione (tronco "A2").

2. Il Comune di Busseto, come sopra rappresentato, cede alla Soc. Coop. PARMA 80 con sede in Parma, P.le C. Battisti n. 15, come sopra costituita, IN DIRITTO DI SUPERFICIE il lotto di terreno individuato al C.T. del Comune di Busseto

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

a) il lotto L4 individuato al fg 11 mappale 1143 confina: a nord area edificabile (proprietà Maison s.r.l.), ad est con area comunale (percorso pedonale e verde), a sud con area comunale (percorso pedonale e area verde) e in parte il lotto S4 di cui al punto 1), ad ovest con strada di lottizzazione (tronco "A2").

3. Restano di proprietà del Comune di Busseto il lotto edificabile identificato al foglio 11 mappale 1144 (già 680/c) di mq 1.466 - corrispondente al lotto L5 - ed il lotto identificato al foglio 11 mappale 1142 (già 680/a) di mq 7.725 destinato alla viabilità, parcheggio ed aree a verde pubblico, così come risulta dal piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PUA) approvato dal Comune di Busseto con la deliberazione consiliare n. 30 del 09/06/2003.

4. L'area ceduta in diritto di proprietà di cui al precedente punto 1) e quelle ceduta in diritto di superficie di cui al precedente punto 2) è pervenuta al Comune di Busseto, a seguito di atto Dr. Stefano LAVAGETTO di Parma in data 14/11/1991 n. 29549 di repertorio, registrato all'Ufficio del Registro di _____ in data ____/____/____ al n. _____, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di _____ il ____/____/____ al n. _____.;

5. Il terreno viene ceduto nello stato in cui si trova con tutti i diritti, usi e servitù, anche non apparenti, su di esso gravanti e libero da pesi, vincoli ed ipoteche.

6. Il Soggetto Attuatore dovrà consentire senza diritto di indennità di sorta, all'eventuale passaggio e collocamento sui lotti ceduti in diritto di proprietà e in diritto di superficie delle condutture della fognatura, della rete di distribuzione dell'acqua potabile, del gas, dell'elettricità e dei telefoni che dovessero essere richiesti dal Comune, dall'AMPS, dalla TELECOM e dagli altri enti preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione, nonché al passaggio della viabilità pedonale e veicolare prevista dal planivolumetrico.

Articolo 3 : Durata della Concessione in diritto di superficie

1. La presente concessione in diritto di superficie relativamente al lotto L4, identificato al C.T. del Comune di Busseto al foglio 11 mappale 1143 (660/b) è stipulata per la durata di anni 99 (novantanove) ed è rinnovabile per un'ulteriore periodo di anni 99 (novantanove) a richiesta del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa.

2. Alla stipula della Convenzione Edilizia del lotto L 4 si dovranno prevedere tutte le ulteriori clausole previste dal Bando di assegnazione delle aree, approvato con la determinazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 403 del 13/07/2004.

Articolo 4 : Determinazione del prezzo di cessione dell'area

- Il corrispettivo per la cessione dei lotti S6 – S7 – S5 e S4, ceduti in diritto di proprietà, di cui all'articolo 2.1, e per la concessione del diritto di superficie novantanovenne del lotto L4 di cui all'articolo 2.2, è pari ad Euro 170.000,00 (centosettantamila) così come stabilito dalla determinazione di assegnazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 554 del 12/10/2004.
- Detto corrispettivo, come risulta dalla determinazione del Responsabile del Settore Territorio e Sviluppo Produttivo n. 403 del 13/07/2004, è stato determinato sulla base del valore venale del terreno, comprensivo della incidenza delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri a carico del Comune per lo spostamento della linea elettrica a MT (15KV), al netto della incidenza del valore del terreno e delle opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto L5 che rimane in proprietà del Comune di Busseto.
- L'incidenza media del corrispettivo dovuto per la cessione dei lotti ceduti in diritto di proprietà e del lotto assegnato in diritto di superficie è pari ad Euro 24,61/mq di Superficie fondiaria (Euro 170.000,00 / mq. 6.909,00).

Articolo 5 : Opere ed oneri di urbanizzazione

- Il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Busseto, in sede di rilascio dei permessi di costruire degli edifici previsti dal piano particolareggiato, gli oneri afferenti al contributo di costruzione di cui all'art. 28 della legge regionale n. 31/2002 e s.m.i., se ed in quanto dovuti (oneri di urbanizzazione secondaria e quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria relativi all'impianto di depurazione).
- Sono ad ulteriore carico dell'acquirente le spese per gli allacciamenti ai pubblici servizi consistenti nello stretto collegamento delle utenze portate dalle rispettive Aziende e dal Comune al limite del lotto.
- Sono a carico del Comune di Busseto gli oneri relativi allo spostamento della linea a media tensione (15KV) che attraversa il comparto nonché quelli relativi alla elettrificazione del comparto stesso, come previsto dal bando di gara.

Articolo 6 : Modalità di versamento

- Il pagamento del corrispettivo dovuto al Comune da parte del Soggetto Attuatore per la cessione dei lotti in diritto di proprietà (di cui all'articolo 2.1) e l'assegnazione del lotto in diritto di superficie (di cui all'articolo 2.2) è stato effettuato con le seguenti modalità:
 - quanto ad Euro 85.000,00=, pari al 50% del corrispettivo dovuto tramite versamento effettuato in data 17/06/2005 presso la Tesoreria Comunale, c/o Cassa di Risparmio di Parma & Piacenza (quietanza n. 564 del 17/06/2005);
 - quanto ad Euro 85.000,00=, pari al restante 50% del corrispettivo dovuto tramite versamento effettuato in data ____/____/____ presso la Tesoreria Comunale, c/ Cassa di Risparmio di Parma & Piacenza (quietanza n. ____ del ____/____/____) 1) prima della stipula della presente concessione-convenzione
- Successivamente alla stipula del presente atto e comunque entro 10 giorni dalla data di stipula dello stesso il Comune di Busseto provvederà alla restituzione della somma di Euro 85.000,00 prestata a titolo di mero acconto cautelativo, come previsto all'articolo 6) del bando, a garanzia degli obblighi conseguenti alla assegnazione.

Articolo 7 : Descrizione dell'intervento ed impegni del soggetto attuatore

- Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione del piano urbanistico di cui in premessa, meglio precisati negli articoli di seguito elencati, che vengono dallo stesso accettati senza riserva alcuna.
- Costituisce oggetto della presente convenzione la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti ai pubblici servizi e alle infrastrutture circostanti (raccordo con la viabilità esistente) per l'attuazione del comparto "P.E.E.P. 3B", compreso la predisposizione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, il frazionamento e le spese

notarili per la stesura dell'atto di cessione - concessione delle aree - convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato.

3. Il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo dovrà essere predisposto in conformità agli elaborati tecnici del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica predisposto dall'arch. Giuseppe Martinelli, approvato con la deliberazione consiliare n. 30/2003, acquisito agli atti del Comune di Busseto in data 21/01/2003 al n. 845 di prot., munito del visto di approvazione della commissione edilizia comunale.

4. Il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo dovrà in particolare recepire l'assetto territoriale e urbanistico previsto dal piano particolareggiato, che suddivide il comparto come segue:

a) area per edificazione	per m2	8.367,86
b) aree stradali	per m2	3.164,84
c) area a verde	per m2	3.592,30
d) area a parcheggi	per m2	875,00

nonché l'attuazione e la realizzazione del progetto edilizio per l'edificazione del comparto stesso, che come previsto dal PUA approvato prevede complessivamente la realizzazione di m³ 16.000, con destinazione d'uso residenziale corrispondenti a circa 32 alloggi con tipologie miste, fermo restando che, fatta salva la volumetria massima realizzabile, la tipologia degli edifici ed il numero degli alloggi potrà essere modificato rispetto al planivolumetrico allegato al Piano particolareggiato.

5. Il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo dovrà in particolare recepire l'assetto territoriale e urbanistico previsto dal piano particolareggiato, che suddivide la volumetria realizzabile sul comparto come segue:

a) lotto S4 (ceduto in diritto di proprietà)	m3 2.600,00 max
b) lotto S5 (ceduto in diritto di proprietà)	m3 2.600,00 max
c) lotto S6 (ceduto in diritto di proprietà)	m3 2.600,00 max
d) lotto S7 (ceduto in diritto di proprietà)	m3 2.600,00 max
e) lotto L4 (ceduto in diritto di superficie)	m3 2.800,00 max
f) lotto L5 (proprietà del comune di Busseto)	m3 2.800,00 max

6. Nel rispetto della volumetria complessiva e dei parametri edilizi vigenti nonché delle norme di attuazione del comparto, sarà possibile l'utilizzo di volumetrie diverse nei singoli lotti.

7. Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive e di finitura degli edifici si rinvia alle norme urbanistiche ed edilizie indicate al piano particolareggiato approvato dal Comune nonché alle norme del regolamento edilizio, ai progetti ed alle relative Convenzioni Edilizie da sottoscrivere.

Articolo 8 : Disponibilità aree per opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore è nel possesso delle aree assegnate, parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie, come meglio specificato al precedente Articolo 2 e, con la sottoscrizione della presente, è autorizzato all'utilizzo di tutte le aree residue ricomprese dal comparto che restano nella proprietà del Comune di Busseto per la realizzazione delle opere urbanizzazione a servizio del comparto stesso di cui al successivo Art. 9.

2. Il Comune di Busseto garantisce la libertà del terreno in oggetto da oneri reali, trascrizioni pregiudiziali ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in ogni modo limitare la proprietà dell'area.

3. Il Comune di Busseto renderà disponibili senza onere alcuno per la Cooperativa le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per tutto il tempo stabilito per la realizzazione delle opere stesse e comunque non oltre il conseguimento del certificato di collaudo definitivo.

4. In ogni caso, qualora insorgano esigenze di accesso e transito pedonale e/o carrabile da parte di terzi nelle aree sopraccitate, la Cooperativa si impegna a garantirne, a proprie spese e nel rispetto delle normative di sicurezza vigenti, la transitabilità, senza che ciò arrechi pregiudizio alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o di costruzione degli edifici.

5. Si stabilisce fin d'ora che, qualora ricorra la necessità di apportare variante al PEEP, potranno essere permutate le aree eventualmente già trasferite per i lotti e non più interessate agli stessi, con le diverse aree, previste dall'eventuale variante. Tale permuta potrà avvenire alle seguenti condizioni:

- a) le aree da trasferirsi in permuta al Comune dovranno essere di estensione pari o superiore a quelle che il Comune trasferirà in permuta al Soggetto Attuatore;
- b) nessun conguaglio sarà dovuto;
- c) tutti gli oneri, anche fiscali, della permuta dovranno gravare sul Soggetto Attuatore.

Articolo 9 : Realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le seguenti opere a servizio dell'area individuata dal comparto PEEP 3B:

a) opere di urbanizzazione primaria (U1) :

- strade, marciapiedi, percorsi pedonali e parcheggi;
- reti fognarie distinte (per le acque nere e per le acque bianche), con relative camerette di ispezione, pozzetti di assorbimento acque stradali, ecc.;
- illuminazione pubblica, compreso canalizzazioni, plinti, pozzetti, linee di alimentazione, punti luce, ecc.;
- energia elettrica e telefonica, compreso canalizzazioni interrate, pozzetti di allaccio e derivazione, ecc.;
- rete di distribuzione acquedotto e gasdotto con relativi allacci e derivazioni, ecc.;

b) opere di urbanizzazione secondaria (U2) :

- verde primario attrezzato (sistematizzazione aree a verde con piantumazione, arredo urbano e quant'altro).

Le aree destinate a verde dovranno essere cedute e consegnate al Comune debitamente sistematizzate ed attrezzate con idoneo arredo urbano e piantumazioni; 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 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 irrigatori a scomparsa per le aree a verde) e dovrà essere presentato entro sei mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di cui alla lettera a) del presente articolo.

Il Soggetto Attuatore 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.

2. Le opere anzidette saranno realizzate previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire). Il progetto allegato alla richiesta del permesso di costruire dovrà essere redatto in conformità :

- al capitolato speciale d'appalto approvato dal Comune di Busseto che dovrà essere conforme alle indicazioni delle Aziende titolari della gestione dei pubblici servizi;
- alle prescrizioni che saranno indicate dall'ufficio tecnico comunale in sede di verifica del progetto di che trattasi;
- alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

3. Il progetto è 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 quest'ultimo caso gli elaborati dovranno essere vistati dai medesimi enti per approvazione. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in conformità ai permessi di costruire rilasciati ed ai progetti assentiti.

4. In particolare le opere di cui al punto a) saranno eseguite secondo le disposizioni degli enti istituzionalmente preposti e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

5. Dette opere saranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione previsti per il rilascio del permesso di costruire relativo agli edifici previsti nello strumento attuativo di che trattasi, secondo le modalità di cui al successivo art. 12.

Articolo 10 : Controllo in corso d'opera, collaudo delle opere di urbanizzazione

1. Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo della Direzione dei Lavori, del collaudatore e con possibile supervisione dell'Ufficio Tecnico Comunale competente. Dovranno, comunque, essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Busseto.

2. Il Soggetto Attuatore contestualmente all'inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà comunicare il nominativo del tecnico incaricato della direzione dei lavori, il quale dovrà comunicare per iscritto a mezzo raccomandata l'avvenuta nomina ed accettazione dell'incarico.

3. Il controllo della realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà effettuato mediante:

- sorveglianza in corso d'opera;

- verifica delle opere di urbanizzazione per un periodo di 6 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento; tale verifica dovrà comprendere anche il controllo della rispondenza delle opere alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

4. A tal fine le opere di urbanizzazione da realizzare sono soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo finale, da eseguirsi a cura del Comune ed a carico del Soggetto Attuatore, mediante affidamento di incarico professionale preferibilmente a tecnici comunali ovvero a tecnico esterno di fiducia dell'Amministrazione Comunale; il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite il collaudatore incaricato.

5. Per le opere di urbanizzazione di cui alla lettera a) dell'art. 9, il certificato di collaudo definitivo dovrà essere comunque emesso entro 9 mesi dalla raccomandata, a firma del Soggetto Attuatore, attestante l'avvenuta ultimazione delle opere stesse. In ogni caso, le opere di cui all'art. 9 lettera a), dovranno essere ultimate prima della presentazione della completa documentazione finalizzata alla richiesta della conformità edilizia relativa agli edifici previsti dal piano.

6. Le opere di cui all'art. 9 lettera b), dovranno essere ultimate entro dodici mesi dalla data di ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 lettera a); l'avvenuta ultimazione delle stesse dovrà essere comunicata a mezzo raccomandata e per esse il certificato di collaudo definitivo verrà emesso entro sei mesi dalla data di ricezione della raccomandata.

7. Il Soggetto Attuatore in ogni caso è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1607 - 1668 e 1669 del Codice Civile.

8. All'emissione del certificato di collaudo per le sole opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, gli stessi saranno trasferiti al patrimonio del Comune di Busseto ovvero trasferiti agli Enti istituzionali preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

9. In corso d'opera il Soggetto Attuatore 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;

10. Sono a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a :

- esecuzione di prove di laboratorio, in situ, e quant'altro previsto nei capitoli o richiesto dal collaudatore;
- onorario professionale del collaudatore;
- esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi o dal collaudatore;
- in generale, tutte le spese ed oneri necessari per la realizzazione dei lavori a regola d'arte, al fine di rendere collaudabili le opere di urbanizzazione.

Articolo 11 : Condizioni per l'ottenimento dei titoli abilitativi

1. Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è subordinato:
– alla costituzione ed eventuale integrazione della garanzia fideiussoria così come previsto al successivo art. 15;
– alla realizzazione del picchettamento, conforme al predetto progetto, di tutte le aree pubbliche;
– alla presentazione della documentazione necessaria per la stipula della convenzione.

2. Il rilascio del titolo abilitativo relativo agli edifici previsti dal P.E.E.P. potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione.

3. Resta inteso che sarà possibile per il Soggetto Attuatore presentare certificati di conformità edilizia e/o agibilità per singoli edifici, a condizione che risultino ultimate le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Articolo 12 : Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, scomputi

1. La disciplina relativa agli oneri di urbanizzazione, a fronte dei costi sostenuti dal Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà la seguente :

a) *oneri di urbanizzazione primaria*

Il costo delle opere di urbanizzazione primaria verrà scomputato, in sede di rilascio dei permessi di costruire o DIA, dai relativi oneri di urbanizzazione in quanto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto e l'allacciamento ai pubblici servizi è a carico del Soggetto Attuatore, con esclusione della quota parte afferente l'impianto di depurazione che sarà addebitato in base alle tabelle parametriche relative agli oneri di urbanizzazione primaria fissate dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 46 del 21/12/1998, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998;

b) *oneri di urbanizzazione secondaria*

Il costo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria previsto verrà determinato sulla base delle tariffe fissate dal Comune di Busseto con la deliberazione consiliare n. 46 del 21/12/1998, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Regionale n. 849 del 04/03/1998 e delle caratteristiche degli alloggi (Superficie utile);

In particolare le tariffe previste dalle tabelle comunali verranno ridotte nella misura del 40% (punto 1.6.8 della deliberazione regionale n. 849/1998, come modificata ed integrata dalla deliberazione comunale n. 46/1998), con esclusione degli edifici uni e bifamiliari;

c) *oneri costo di costruzione*

Essendo l'intervento di Edilizia Residenziale Pubblica e soggetto a convenzionamento dei prezzi di vendita o locazione degli alloggi, il tutto è esente dalla corresponsione degli oneri relativi al costo di costruzione, ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 25/11/2002, n. 31 così come integrata e modificata.

2. La spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui sopra è stimata sulla base del progetto di massima, applicando i prezzi unitari riportati nell'ultimo prezzario della C.C.I.A.A. di Parma e valutando a prezzi di mercato lavorazioni non comprese in tale prezzario nell'importo di € 872.000,00= (arrotondato), come risulta dagli elaborati allegati alla domanda di permesso di costruire presentata dal Soggetto Attuatore in data 21/07/2003 al n. 9782 e dalla documentazione presentata in data 06/09/2005 al n. 11280.

3. Nell'importo sopra indicato sono comprese le somme relative alle spese tecniche, sicurezza, allacci, collaudi, IVA e imprevisti, come meglio riportato nel seguente prospetto:

a)	Importo lavori opere di urbanizzazione	Euro	615.886,74
b)	Spese tecniche (progettazione - D.L. - ecc.)	Euro	75.000,00
c)	Sicurezza impresa	Euro	30.794,34
d)	Allacci ENEL-TELECOM-Gas-Acquedotto-ecc.	Euro	50.000,00
e)	Collaudi	Euro	5.000,00
f)	IVA su lavori e imprevisti	Euro	64.668,11
g)	Imprevisti	Euro	30.794,34
	Sommano complessivamente	Euro	872.143,53

Articolo 13 : Varianti e modalità attuative

1. Nel caso in cui si rendesse necessaria la redazione di varianti urbanistiche ai fini dell'attuazione del P.E.E.P, si farà riferimento alle Norme Edilizie ed Urbanistiche vigenti.

Articolo 14 : Tempi di attuazione del P.E.E.P.

1. Il Piano Particolareggiato relativo al comparto 3B del P.E.E.P., in termini di specifica edificazione, dovrà essere attuato entro 8 (diconsi otto) anni dalla data di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, fatto salvo quanto definito di seguito.
2. La realizzazione degli interventi di edificazione dei singoli lotti potrà avvenire in un'unica soluzione ovvero per stralci funzionali nei tempi e nei termini stabiliti dalle normative vigenti in materia e comunque entro il termine massimo di cui sopra, fatto salvo eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, adeguatamente motivate, da richiedersi almeno sei mesi prima della scadenza.
3. In particolare l'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intero comparto dovrà avvenire, previa comunicazione scritta da inoltrare al Comune di Busseto, entro 3 (tre) mesi dal rilascio del Permesso di Costruire relativo, salvo cause di forza maggiore adeguatamente motivate. I lavori dovranno poi essere ultimati entro il termine di validità del titolo abilitativo stesso.
4. Le opere di urbanizzazione dovranno essere quindi ultimate entro 3 (tre) anni, e potranno essere attuate per stralci funzionali, in funzione della realizzazione degli interventi edilizi.
5. In particolare entro i 3 (tre) anni il Soggetto Attuatore dovrà provvedere alla realizzazione delle opere necessarie per rendere accessibili i singoli lotti e funzionali le reti tecnologiche ed i sottoservizi ed in particolare:
 - 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, 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 a raso in modo da non creare ostacoli e/o pericolo per i transitanti e dovranno essere rialzati al momento della realizzazione del tappetino finale).
6. Il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria potrà essere prorogato per cause di forza maggiore e per motivi non dipendenti dalla volontà del Soggetto Attuatore, previo richiesta presentata almeno tre mesi del termine previsto. Il nuovo termine dovrà essere comunque stabilito e concordato con l'Amministrazione Comunale.
7. Resta inteso che, entro il termine di validità dei titoli abilitativi per l'edificazione dei singoli lotti, le opere di pertinenza dovranno comunque essere ultimate.
8. Nel caso il Soggetto Attuatore realizzi l'intervento edificatorio per stralci funzionali, come sopra specificato, potrà essere previsto l'adeguamento finanziario per tutte le componenti che concorrono alla formazione del costo di cessione degli alloggi.

Art. 15 – Clausole particolari

1. Il Soggetto Attuatore 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 Soggetto Attuatore è inoltre responsabile e quindi deve adottare tutte le misure necessarie affinchè 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 Soggetto Attuatore 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 Soggetto Attuatore 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 successivo art. 16).
5. Il Soggetto Attuatore 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.

Articolo 16 : Garanzie

1. Il Soggetto Attuatore, in ottemperanza ai dettati del bando di assegnazione delle aree ed in ossequio alla legislazione vigente è tenuto a garantire:
 - a) la corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 lettere a) e b);
 - b) la corretta realizzazione degli edifici, secondo quanto previsto nel bando di assegnazione.
2. A tal fine, all'atto della stipula della presente convenzione, deve documentare l'avvenuta costituzione a favore del Comune di Busseto di una fideiussione assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge 10 giugno 1982 n. 348, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) di importo pari al valore delle opere di urbanizzazione come quantificato nell'ambito delle previsioni del progetto di piano particolareggiato, e quindi per Euro 872.000,00 (euro ottocentosettantaduemila/00).
3. Tale garanzia deve prevedere anche la possibilità di parziale escusione da parte del Comune di Busseto, in proporzione all'entità delle inadempienze se e come verificatesi.
4. Detta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune di Busseto con rinuncia ad ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 del Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui al 1° comma dell'art. 1157 del Codice Civile.
5. Lo svincolo della fideiussione delle opere di urbanizzazione avverrà a seguito di semplice richiesta dopo l'emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 10.
6. L'importo della fideiussione potrà essere decurtato in relazione alla avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, previo presentazione di apposita domanda da parte del Soggetto Attuatore, corredata da idonea documentazione tecnico - contabile redatta dal direttore dei lavori di cui al precedente articolo 10), 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 2) del presente articolo; l'ammontare dei lavori eseguiti per avanzare richiesta di decurtazione non dovrà risultare inferiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00) al netto della ritenuta del 10%, trattenuta a garanzia della regolare esecuzione delle opere, da svincolarsi ad avvenuto collaudo favorevole e cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione.

Articolo 17 : Sanzioni e penali (escusione delle fideiussioni)

1. Senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune di Busseto anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza, senza giustificato motivo, il Comune di Busseto provvederà all'escussione della fideiussione relativa nel caso di :
 - a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal relativo permesso di costruire o DIA e comunque non oltre la durata della presente convenzione;
 - in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, come determinato dal collaudatore in corso d'opera, sulla base dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Parma;
 - b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate;
 - in tal caso la relativa fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate o non conformi, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Articolo 18 : Alienazioni, trasferimenti, registrazione e trascrizione

1. Il Soggetto Attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto del Piano, o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone comunicazione al Comune di Busseto. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore e quindi ai relativi patti, lo stesso verrà ritenuto responsabile a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Busseto.
2. Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune di Busseto ed a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.
3. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con esonero del Conservatore da ogni responsabilità.

Articolo 19 : Definizione delle controversie

1. Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti citati in premessa, nonché al PRG vigente nel Comune di Busseto all'atto dell'approvazione del P.E.E.P. oggetto della presente convenzione.
2. Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.
3. Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Comune di Busseto.

IL COMUNE DI BUSSETO DICHIARA E GARANTISCE

Ai sensi dell'articolo 12 della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23, si allega al presente atto sotto la lettera "....." il "certificato di destinazione urbanistica" riguardante il lotto di terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Busseto in data ____/____/____ prot. n. ____ .

Il Comune di Busseto, a mezzo come sopra, dichiara che, a tutt'oggi, dalla data del rilascio del suddetto certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici sul terreno oggetto della presente convenzione.

Il Comune di Busseto rinuncia all'iscrizione di ipoteca esonerando il Direttore dell'Agenzia del Territorio, Sezione Pubblicità Immobiliare di Parma, da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto di trasferimento del diritto di superficie sono a carico del Soggetto Attuatore il quale chiede l'applicazione del trattamento tributario previsto dall'articolo 32 del DPR 29 settembre 1973, n. 601 in quanto ne ricorrono i presupposti, nonché di ogni altra norma agevolata a riguardo.

Richiesto io notaio ho ricevuto e redatto il presente atto, che viene da me letto alle parti comparenti, che lo approvano trovandolo conforme alla loro volontà.

Scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e completato di mia mano su ____ fogli per n. ____ facciate, sottoscritto dai comparenti e da me notaio nei modi di legge.

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:

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

Il Segretario Comunale
F.to Granelli Dr.ssa Roberta

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

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

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

Li, _____

Il Segretario Comunale
Granelli Dr.ssa Roberta
