



COMUNE DI BUSSETO (PR)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO AR6 "VIA BOITO"

SCHEDA POC N. 19 - AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE



DOC. N.
|

REV.
○

TAVOLA SCHEMA DI CONVENZIONE

DATA

29/02/2016

SCALA

PROPRIETA'

B.M. IMMOBILIARE S.p.l.

Via Paganini n°16
43011 - Busseto (PR) - P.IVA 01983560341

B.M. IMMOBILIARE s.r.l.

Via Paganini, 16
43011 BUSSETO (PR)
Partita IVA 01983560341
N. Iscriz. Registro Imprese PR 1997-161747

PROGETTISTA

STUDIO TECNICO
Ing. MAURIZIO GHIZZONI

VIA A.PONCHIELLI, 2 - 43011 BUSSETO (PR)
TEL. 0524/930103 - FAX 0524/930040
E-Mail: maurizio.ghizzoni@gteng.it - maurizio.ghizzoni@ingpec.eu
COD. FISC. GHZMRZ47H16B293F - P. IVA 02159950340



PROGETTISTA

STUDIO TECNICO
Arch. FABIO FACCHINI

VIA XXV APRILE, 19 - 29010 VILLANOVA SULL'ARDA (PC)
TEL./FAX 0523/833967
E-Mail: studioarch.fabiofacchini@gmail.com
COD. FISC. FCCFBA58S06L980K



Repertorio n.

Raccolta n.

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
(PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI ESPANSIO-
NE RESIDENZIALE AR 6 DENOMINATO "VIA BOITO" - AMBITO
POC19**

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

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

in

avanti a me, dottor _____, Notaio in _____,
inscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Parma,
sono presenti:

- **MINARDI ARCH. ROBERTA**, nata il, domiciliata per la
carica presso la sede municipale in Busseto, Piazza G. Verdi n.
10; la 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
autorizzata in virtù dei poteri conferitigli in forza
.....
- **MORA MAURIZIO**, nato a Busseto il 14/04/1948, C.F.
MROMRZ48D14B293R, residente in Busseto, Frazione Roncole Verdi
n.144, in qualità di Amministratore Unico della "B.M. IMMOBILIARE
S.r.l." con sede in Busseto via Paganini n.16, codice fiscale e
partita IVA 01983560341;

premesso:

- a) che B.M. IMMOBILIARE S.r.l. è proprietaria per acquisto con
atto di compravendita stipulato presso lo studio del Notaio
dott. Massimo Galli di Fidenza (PR) in data 13/03/1997,
registrato a Fidenza (PR) in data 02/04/1997 al n.383, serie
1V, repertorio n. 19879, per l'acquisto dei terreni:
Foglio 11 mappale 782 esteso ha. 00.01.77
Foglio 11 mappale 783 esteso ha. 00.02.34
Foglio 11 mappale 842 esteso ha. 01.49.08
- b) che B.M. IMMOBILIARE S.r.l., a seguito degli accordi con le
proprietà allegati al presente atto sotto la lettera A, è
stata autorizzata ad eseguire opere di urbanizzazione primaria
sui seguenti terreni:
- proprietà Marenghi Luigi - Dametti Mariacristina
Foglio 11 mappale 843 esteso ha. 00.01.70
Foglio 11 mappale 848 esteso ha. 00.06.00
Foglio 11 mappale 849 esteso ha. 00.00.95
 - proprietà Bottazzi Giuseppe - Donati Beatrice
Foglio 11 mappale 844 esteso ha. 00.01.05
Foglio 11 mappale 847 esteso ha. 00.04.40
 - proprietà Zucchini Christian
Foglio 11 mappale 845 esteso ha. 00.01.70
Foglio 11 mappale 846 esteso ha. 00.06.80
- c) che la Superficie Territoriale del Comparto "AR6 Via Boito" è
costituita anche dai seguenti terreni di altre proprietà, non
direttamente interessati da opere di urbanizzazione primaria:

- proprietà Cipelli Maria, Bergamaschi Paola e Bergamaschi Anna Rita
Foglio 11 mappale 784 esteso ha. 00.02.75
- proprietà Gnappi Paolo - Colombi Daniela
Foglio 11 mappale 850 esteso ha. 00.00.85
- proprietà Nevicati Enrica - Zucchini Gabriele
Foglio 11 mappale 851 esteso ha. 00.00.35
- proprietà Concari Bianca, Cabrini Andrea e Cabrini Cristina
Foglio 11 mappale 852 esteso ha. 00.00.52

- che B.M. IMMOBILIARE S.r.l. ha presentato al Comune di Busseto in data 27/04/2012 prot. 5190 domanda di inserimento dell'ambito di espansione residenziale AR6 Via Boito, già classificato dal P.S.C., nel II POC,
- che con Delibera di Giunta Comunale N.119 del 05/11/2013 il Comune di Busseto ha emesso l'Atto di Indirizzo per la formazione dei Piano Operativo Comunale 2013 (POC 2013) che comprende anche il Comparto AR6 Via Boito,
- che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 12 del 09/06/2015 ha approvato il II Piano Operativo Comunale (POC 2013) del Comune di Busseto, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. n. 20/2000, e successiva comunicazione su Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n.255 del 07/10/2015 e che nell'ambito del suddetto II POC è stato ricompreso anche il comparto AR6 Via Boito, identificato con la scheda d'Ambito POC19 da attuare con Piano urbanistico Attuativo (PUA),
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare del l'articolo 31 della legge regionale n. 20/2000, dell'articolo 148 del RUE e dell'articolo 23 delle NTA di POC, la concessione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dal PUA tra il Comune e il Concessionario/soggetto attuatore;
- che in data _____ è stata presentata richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con contestuale richiesta di variante alla scheda POC 19 del POC approvato, ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. 24 marzo 2000 n.20 e successive modifiche e integrazioni;

visti:

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Circolare Ministero LL.PP. - Direzione Generale della Urbanistica, del 28 ottobre 1967 - Div. XXIII n. 3210;
- i DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- la legge 25 marzo 1982 n. 94 e, in particolare, l'articolo 6;
- la legge 8 agosto 1985 n. 431;
- la legge 24 marzo 1989 n. 122 e, in particolare, l'articolo

2, secondo comma;

- il Decreto Legislativo 8 agosto 1994 n. 490 in attuazione della Legge 17 gennaio 1994 n. 47;
- il Testo Unico n. 267 del 18 agosto 2000;
- la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 25 novembre 2002 n. 31 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge regionale 19 dicembre 2002 n. 37 e successive modifiche e integrazioni;
- la deliberazione consigliare 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 consigliare 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 consigliare n. 79 in data 20 dicembre 1999, con la quale sono state recepite le disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 1108 del 29 marzo 1999, relativa alle modalità di determinazione e applicazione contributo di concessione relativo al costo di costruzione;
- la delibera della Giunta Comunale n. 965 del 15 dicembre 1992 relativa alla monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria;

visti

gli elaborati costituenti il PUA relativo all'ambito in questione presentati in data come previsto dall'articolo 23, 7° comma, lettera a) delle NTA del POC e meglio definiti dall'articolo 148 del RUE, depositati in originale agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale e costituiti da:

- Fascicolo urbanistico
- Atto di proprietà e fascicolo accordi con altre proprietà
- Relazione tecnica generale
- Relazione geologica - sismica
- Relazione idraulica
- Documento previsionale di impatto acustico
- Relazione di progetto della rete di pubblica illuminazione
- Stima costi delle opere di urbanizzazione primaria
- Schema di convenzione
- Tav. 1 "Inquadramento dello stato attuale: estratto di PSC, RUE e POC, estratto di mappa catastale, rilievo piano-altimetrico, documentazione fotografica, sezioni stradali"
- Tav. 2 "Planimetria generale di progetto - parametri urbanistici - superfici e indici di progetto"
- Tav. 3 "Planimetrico"
- Tav. 4 "Planimetria delle strade e dei parcheggi con sezioni dei pacchetti stradali e sezioni di progetto"
- Tav. 5 "Planimetria di progetto: aree verdi"
- Tav. 6 "Planimetria di progetto: fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche"
- Tav. 7 "Planimetria di progetto: rete idrica potabile"
- Tav. 8 "Planimetria di progetto: rete idrica potabile, fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche"
- Tav. 9 "Planimetria di progetto: rete gas metano"
- Tav. 10 "Planimetria di progetto: rete elettrica di forza motrice"

- Tav. 11 "Planimetria di progetto:rete pubblica illuminazione - planimetrie di impianto e dettagli tecnici"
- Tav. 12 "Planimetria di progetto:rete telefonica"
- Tav. 13 "Planimetria generale delle nuove reti";

vista

la deliberazione consiliare n. in data, esecutiva ai sensi di legge, con la quale l'Amministrazione Comunale ha provveduto all'esame e controdeduzione alle osservazioni in merito al PUA e nel contempo ha approvato il PUA stesso che costituisce variante alla scheda attuativa POC 19 in conformità agli artt.34 e 35 della legge regionale n. 20/2000 e s.m.i.;

tutto ciò premesso

e considerato, convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - Premesse

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

Art. 2 - Descrizione dell'intervento

1. L'area interessata dall'intervento, specificata in premessa alle lettere a) e b), meglio individuata negli elaborati progettuali presentati dal Concessionario, avente una estensione catastale e reale di metri quadrati 18.026 risulta destinata nel vigente PSC del Comune di Busseto quale "Ambiti di espansione residenziale" disciplinata dall' articolo 41 del PSC, nonché dalla relativa scheda d'ambito, che ne subordinano l'attuazione all'inserimento nel POC.

2. Detta area è stata inserita nel secondo POC (Ambito POC19), approvato dal Comune di Busseto con deliberazione consiliare n.12 del 09/06/2015, esecutiva ai sensi di legge, e relativamente all'ambito stesso.

3. Il PUA predisposto e approvato in conformità alla scheda d'Ambito AR6 "Via Boito" del PSC ed alla scheda POC19, come modificata per quanto attiene alla distanza dei fabbricati dalla strada comunale Via Boito, prevede i seguenti indici urbanistici e planivolumetrici:

St (Superficie territoriale)	mq. 18.026
Sf (Superficie fondiaria)	mq. 10.627
Q (Rapporto di copertura massimo)	40% della SF
Su (Superficie Utile lorda massima da Scheda)	mq. 6.000
Su (Superficie Utile lorda da progetto, pari all'80% della Su lorda massima consentita = mq 6.000 x 0,80 =	mq 4.800
Numero massimo abitanti insediabili = mq 4.800 / 30mq/AB = 160 AB	
Dotazioni territoriali minime previste (Scheda)	mq. 4.500
Dotazioni territoriali minime per 160 AB	mq. 4.800
Dotazioni territoriali previste da P.U.A.	mq. 4.509
Dotazioni territoriali da monetizzare	mq. 291

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

Fg	Mapp.	Sup. Catastale	Sup. reale totale	Propr.	Dest. Prev. dal PUA
11	782	177	177	B.M. Immobiliare S.r.l.	Parcheggio per mq...
					Verde primario per mq...
11	783	234	234	B.M. Immobiliare S.r.l.	parcheggio
11	842	14.908	14.908	B.M. Immobiliare S.r.l.	area edificabile per mq....
					Parcheggio/strade per mq.....
					Verde primario per mq...
11	843	170	170	Marenghi - Dametti	strade
11	848	600	600	Marenghi - Dametti	area edificabile
11	849	95	95	Marenghi - Dametti	area edificabile
11	844	105	105	Bottazzi - Donati	strade
11	847	440	440	Bottazzi - Donati	area edificabile
11	845	170	170	Zucchini Christian	strade
11	846	680	680	Zucchini Christian	area edificabile
11	784	275	275	Cipelli - Bergamaschi	Verde privato
11	850	85	85	Gnappi - Colombi	Verde privato
11	851	35	35	Nevicati – Zucchini	Superficie di completamento
11	852	52	52	Concari - Cabrini	Superficie di completamento
	Tot. 18.026 mq		Tot. 18.026 mq		

Art. 3 - Cessione aree di urbanizzazione primaria

1. In osservanza ai disposti della legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché all'art. 31 comma 6 della legge reg.le 20/2000 e s.m.i. e della citata delibera consiliare n.46 del 21 dicembre 1998, inerenti le modalità di realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione il Concessionario si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Busseto le opere di urbanizzazione primaria risultanti dal citato progetto di PUA e dagli elaborati di progetto sopra richiamati, nelle quantità non inferiori a quelle riportate dagli elaborati stessi; si obbliga inoltre a monetizzare l'area di dotazioni territoriali mancante, pari a mq 291.

2. Le aree di sedime delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto, il cui trasferimento al Comune avverrà ad avvenuto collaudo delle opere di cui al successivo articolo 7, ammontano complessivamente a metri quadrati 6.952 circa, salvo più esatta misura in sede di frazionamento e risultano così suddivise:

- a) per mq. 4.509 quali aree per "Dotazioni territoriali" di cui mq. 2.344 a "verde primario con relativi percorsi pedonali" e mq. 2.165 a "parcheggio";
- c) per mq. 2.443 area "stradale" interna all'area classificata.

3. Le aree per le dotazioni territoriali dovranno essere cedute e consegnate al Comune a titolo gratuito.

4. Il trasferimento delle aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e le dotazioni territoriali, dovrà avvenire entro sei mesi dalla redazione del certificato di collaudo di cui all'articolo 7 delle opere stesse e comunque prima dello svincolo della cauzione prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, eventualmente decurtata ai sensi delle riduzioni previste dal successivo articolo 6.

Art. 4 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria

1. Il Concessionario si obbliga altresì alla realizzazione, a propria cura e spese, 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. L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, sulla base del computo metrico estimativo parametrico allegato al progetto di PUA, è stato quantificato in euro + IVA

3. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto nella forma di progetto Esecutivo, fatto salvo per quelle opere che dovessero essere realizzate direttamente dagli enti gestori dei pubblici servizi. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato dai singoli enti gestori dei vari servizi pubblici relativamente ai soli elaborati di loro competenza

4. 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 dall'Ufficio Tecnico Comunale in sede di verifica del progetto di che trattasi;
c) alle normative tecniche relative ad ogni tipologia di opera od impianto.

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

Art. 5 - Termine per l'inizio e fine lavori

1.I lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del comparto 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 è stabilito in anni 5 (anni cinque) a decorrere dalla data di rilascio del relativo permesso di costruire; l'inizio dei lavori dovrà essere comunicata a mezzo PEC al Comune, unitamente al nominativo del professionista incaricato

per la direzione dei lavori.

3. La realizzazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 2 dovrà essere comunicata a mezzo PEC al Comune, unitamente alla dichiarazione di conformità del direttore dei lavori.

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

Art. 6 - Garanzie

1.A garanzia della corretta realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli e di tutti gli obblighi della presente Convenzione comprese la monetizzazione delle dotazioni territoriali mancanti, il Concessionario per sé e per i loro eredi e aventi causa, all'atto della stipula della presente convenzione urbanistica produce a favore del Comune di Busseto le seguenti garanzie finanziarie, rilasciate da istituto bancario o primaria compagnia assicurativa o intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, (a ciò autorizzati dal Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica):

fideiussione n. in data emessa da per Euro la cui quantificazione è stata calcolata a garanzia:

- dell'esatta e corretta realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (100% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere);
- del rimborso delle competenze tecniche per il collaudo e la validazione (pari al 2% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere da collaudare);
- del rimborso dell'Iva (10% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere salvo conguaglio in caso di variazione dell'imposta);
- del rimborso delle spese tecniche eventualmente occorrenti per la progettazione di opere di urbanizzazione residuali (pari al 1% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere);
- del rimborso per eventuali spese legali a carico del Comune in caso di contenzioso (pari al 1% dell'importo risultante dal computo metrico estimativo delle opere);

Le garanzie di cui sopra sono soggette ad integrazione e conguaglio qualora al momento dell'approvazione dei progetti esecutivi il costo delle opere ed i costi da esse derivanti risultassero superiori rispetto a quanto preventivato al momento della stipula della presente convenzione.

Le garanzie di cui sopra contengono espressamente le seguenti clausole:

- a) automatico rinnovo sino a quando il Comune, verificato l'avvenuto adempimento degli obblighi convenzionali, non emetta apposita dichiarazione liberatoria; detta dichiarazione potrà essere emessa solo previo favorevole collaudo tecnico-amministrativo e di regolarità di ogni altro adempimento connesso. L'omesso o ritardato pagamento dei premi non comporta mai l'inefficacia delle garanzie
- b) sono immediatamente operative e soggette ad escusione a prima e semplice richiesta del Comune, con pagamento a quest'ultimo entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento dalla richiesta, senza opporre eccezioni o dilazioni, con la

- rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, 2° comma, del codice civile. Nell'ipotesi di inadempimento, il Concessionario autorizza sin da ora il Comune a disporre delle garanzie con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale;
- c) le garanzie quantificate come sopra, sono prestate per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente convenzione, da questa richiamate, comprese le mancate o insufficienti cessioni di aree nonché gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come Ente territoriale, sia come soggetto "iure privatorum", sia come Autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Concessionario, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della presente convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.
 - d) in caso di alienazione, in tutto o in parte, di aree o immobili compresi nello stralcio funzionale, le garanzie prestate dal Concessionario non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie prestate con le medesime modalità a sostituzione di quelle originariamente prestate ed il Comune le abbia accettate.
 - e) Si da atto che il fideiussore ha **espressamente** richiamato ed accettato il contenuto del presente articolo all'interno del titolo di garanzia

Art. 7 - 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 e dei progetti esecutivi di cui al precedente articolo 4.4;
Le spese per i controlli in corso d'opera saranno addebitate al concessionario sulla base delle tariffe previste dagli ordini professionali.
Il caso di mancata restituzione degli oneri connessi con i controlli in corso d'opera il Comune si potrà rivalere, previo messa in mora, sulla fideiussione di cui al precedente Art. 6.
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 PEC 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.)
4. Le opere ed i manufatti saranno soggetti a collaudo parziale in corso d'opera ed a collaudo definitivo, da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del lottizzante; il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso entro nove mesi dalla data di ricevimento da parte del Comune della raccomandata del

Concessionario attestante l'ultimazione dei lavori. Dopo il collaudo parziale le singole opere aventi funzionamento autonomo saranno prese in carico dal Comune a partire dalla loro messa in esercizio.

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 di urbanizzazione saranno trasferiti in proprietà al Comune di Busseto e per la loro gestione agli enti preposti, i quali ne assumeranno a loro carico immediatamente la gestione e la manutenzione.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Al fine di assicurare la possibilità di accedere alle aree per l'esecuzione dei lavori in caso di inadempienze contrattuali, con la firma del presente atto il concessionario autorizza fin da ora il Comune di Busseto, direttamente o attraverso ditte appositamente incaricate, previa semplice comunicazione, all'immissione in possesso delle aree per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria e per l'esecuzione degli interventi di manutenzione

Art. 8 - Rilascio del permesso di costruire dei singoli lotti

1. Prima del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi agli interventi edilizi privati, 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, 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 tappeti no in conglomerato bituminoso);
e) eseguire la finitura della pavimentazione stradale in binder con la sola esclusione del tappetone di usura, compreso la formazione dei pozzetti di raccolta 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);
f) dimostrare di aver versato al gestore del servizio elettrico la quota per l'elettrificazione delle aree e di avere perfezionato tutte le pratiche amministrative e notarili per consentire l'avvio dei lavori di elettrificazione da parte del gestore del servizio elettrico.

2. In deroga a quanto previsto dal precedente punto 1 l'Ufficio Tecnico, previa richiesta degli interessati e a seguito di sopralluogo, potrà provvedere al rilascio del permesso di costruire per l'edificazione sui singoli lotti, anche in assenza e/o carenza delle opere previste al punto stesso, 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 per 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 alla strada comunale Via Boito e la superficie utile lorda autorizzabile in assenza e/o carenza delle opere stesse non dovrà comunque superare il 25% (venticinque per cento) della Superficie Utile lorda prevista dal PUA.

4. Il rilascio del permesso di costruire sui restanti lotti, per l'edificazione della superficie utile lorda eccedente il 25% (venticinque per cento) è subordinato all'avvenuto completamento delle opere come previsto al precedente punto 1.

Art. 9 - Oneri di concessione

1. 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.

2. 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 consigliare n. 24 del 23 aprile 1994 e successive modifiche e integrazioni.

3. Gli oneri relativi al contributo di costruzione (urbanizzazione secondaria 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 interazioni.

Art. 10 - Varianti all'impianto urbanistico

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

2. Non costituiscono variante al PUA le modifiche al numero e alla superficie dei singoli lotti, ferme restando la Superficie Fondiaria e la Superficie Utile linda complessive del PUA.

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), dovranno essere autorizzate dal Comune previa approvazione della Giunta Comunale nei modi e nelle forme di legge.

Art. 11 - Alienazioni - trasferimenti - registrazione e trascrizione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12 - Clausole particolari

1. Il Concessionario e i suoi aventi causa durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per tutta la durata del cantiere, fino alla comunicazione di ultimazione dei lavori, è responsabile della tenuta in sicurezza del cantiere stesso, con particolare riferimento all'obbligo di recinzione delle aree, alla segnalazione di scavi e manufatti pericolosi per la circolazione degli automezzi e delle persone ed in particolare all'adozione delle misure di sicurezza nei confronti dei propri operatori e dei terzi, previste dal D.Lgs. N.81/2008 e s.m.i.

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

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

4. Qualora in Concessionario non provveda alla messa in sicurezza del cantiere ovvero alla manutenzione periodica, gestione sfalcio delle aree destinate a verde oltre a quelle edificabili non ancora alienate entro il termine richiesto dall'ordinanza comunale, le opere stesse saranno eseguite di rettamente dal Comune ovvero tramite ditta incaricata rivalendosi per il recupero delle spese sostenute sulla fideiussione di cui al precedente articolo 6.

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

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

massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione.

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

Art. 13 - 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 POC vigenti nel Comune di Busseto.

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

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

= = =

I contraenti dichiarano che i codici fiscali sopra riportati sono quelli rilasciati dall'Amministrazione Finanziaria.
I contraenti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di Legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

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