

CONVENZIONE URBANISTICA

regolante i rapporti fra il Comune di Sala Baganza ed il soggetto attuatore per l'esecuzione del **Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata** denominato "AGUZZOLI" a carattere commerciale e produttivo ai sensi degli articoli 20, 21, 22, 25 e 26 della Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 a modifica e sostituzione della convenzione già sottoscritta in data 20/12/2019 presso il notaio Dott. Rizzolati, registrata e trascritta nei pubblici registri.

Fra i sottoscritti signori:

- **BERTOZZI MAURO**, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il giorno 17 febbraio 1964, domiciliato, per la carica, presso l'Ente di cui oltre, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza quale Responsabile dell'area "Servizi per la Collettività e il Territorio" investito dei necessari poteri, del COMUNE DI SALA BAGANZA, con sede legale in Sala Baganza (PR), Via Vittorio Emanuele II° n. 34, codice fiscale 00442530341, delegato ai sensi dell'articolo 75 dello Statuto del Comune, modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 30 novembre 1999 ed a seguito della disposizione del Sindaco del Comune di Sala Baganza in data 9 giugno 2001 prot. 5888 in esecuzione della delibera consiliare n. 51 del 27 settembre 2003, esecutiva ai sensi di legge, nonché in appoggio ed in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale di Sala Baganza n. 13 in data 1 (primo) marzo 2007, esecutiva ai sensi di legge che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la **lettera "A"**, perché ne formi parte integrante;

• **GRENTI GIUSEPPE**, nato a PARMA (PR) il giorno 21/06/1955, residente a Solignano (43046), Via Fondovalle n.30, codice fiscale GRNGPP55H21G337Q, il quale dichiara di essere coniugato e in regime di separazione legale dei beni; domiciliato per la carica presso la sede della società di cui in appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione investito dei necessari poteri del Consorzio con attività esterna "CONSORZIO SALA BAGANZA", con sede legale in Parma (PR), Via ~~Sarino~~ n. 35/A, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Parma: 02317980346 (n. 228.214 R.E.A.), investito dei necessari poteri in appoggio ed in esecuzione di deliberazione del **Consiglio** di Amministrazione di detta società in data 16/12/2019 che, per estratto notarile, al presente atto si allega sotto la **lettera "B"**, perché ne formi parte integrante.

- _____, nato a _____ il giorno _____, domiciliato, per quest'atto, presso la sede della società di cui oltre, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma in rappresentanza, quale socio accomandatario e legale rappresentante investito dei necessari poteri, della società "ROBERTS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede legale in _____ (____), Via _____ n. __, con il capitale sociale di euro _____, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Parma: _____.
(n. _____ R.E.A.);

• **VIGNALI IULIO**, nato a Felino (PR) il giorno 26 aprile 1944, residente a Sala Baganza (PR), Via Canali n. 11, codice fiscale VGN LIU 44D26 D526A, il quale dichiara di essere coniugato e in regime patrimoniale di separazione dei beni;

• **BORASCHI REMO**, nato a Palanzano (PR) il giorno 21 febbraio 1938, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui oltre, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza, quale socio amministratore, investito dei necessari poteri, della società semplice "B & C S.S.", con sede legale in Parma (PR), Via Conforti n. 1, con il capitale sociale di euro 11.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Parma: 92126850343 (n. 228.676 R.E.A.), investito dei necessari poteri in appoggio ed in esecuzione di deliberazione dell'assemblea dei soci di detta società in data 26 luglio 2007 che, per estratto notarile, al presente atto si allega sotto la **lettera "C"**, perché ne formi parte integrante;

• **BORASCHI PIETRO**, nato a Parma (PR) il giorno 5 settembre 1964, domiciliato, per la carica, presso la sede della società di cui oltre, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma in rappresentanza, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione della società "BORASCHI F.LLI COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Parma (PR), Via Pozzuolo del Friuli n. 13, con il capitale sociale di euro 15.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese 01947460349 presso la C.C.I.A.A. di Parma (n. 189.463 R.E.A.), investito dei necessari poteri in appoggio ed in esecuzione di deliberazione del Consiglio di Amministrazione di detta società in data 26 luglio 2007 che, per estratto notarile, si allega sotto la **lettera "D"** al presente atto perché ne formi parte integrante;

•**MAZZONI MARCO**, nato a Parma (PR) il giorno 28 novembre 1959; domiciliato, per la carica, presso le sedi delle società di cui oltre, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma in rappresentanza, quale:

- Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione e Consigliere della società "MAZZONI 1953 S.R.L.", con sede legale in Parma (PR), Via La Spezia n. 86, con il capitale sociale di euro 100.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese 01549460341 presso la C.C.I.A.A. di Parma (n. 161.853 R.E.A.), investito dei necessari poteri in appoggio ed in esecuzione di deliberazione del Consiglio di Amministrazione di detta società in data 28 maggio 2007 che, per estratto notarile, si allega sotto la **lettera "E"** al presente atto perché ne formi parte integrante;
- Consigliere del Consiglio di Amministrazione della società "LUMA S.R.L.", con sede legale in Parma (PR), Via La Spezia n. 90, con il capitale sociale di euro 4.356.000,00, interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro Imprese 00974550345 presso la C.C.I.A.A. di Parma (n. 157.880 R.E.A.), investito dei necessari poteri in appoggio ed in esecuzione di deliberazione del Consiglio di Amministrazione di detta società in data 28 maggio 2007 che, per estratto notarile, si allega sotto la **lettera "F"** al presente atto perché ne formi parte integrante;

di seguito denominati "**l'attuatore**" nella loro qualità di persone fisiche e/o società proprietarie partitamente come meglio oltre precisato.

Detti comparenti, convergono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

CHE il "CONSORZIO SALA BAGANZA", con sede in Parma (PR), è proprietario di un appezzamento di terreno sito in parte in Comune di Sala Baganza (PR) e in parte in Comune di Collecchio, lungo Via Aguzzoli, individuato all'Ufficio del Territorio di Parma, Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, al foglio 6, con i seguenti dati:

- mappale 500 di ha. 0.54.92 - R.D. di euro 41,69 - R.A. di euro 49,64;
- mappale 501 di ha. 2.61.21 - R.D. di euro 190,72 - R.A. Di euro 227,04;
- mappale 502 di ha. 0.02.65 - R.D. di euro 2,01 - R.A. di euro 2,40;

e al Catasto Terreni del Comune di Collecchio, al foglio 40, con il mappale 108 di ha. 0.05.81 - R.D. di euro 3,60 - R.A. di euro 5,40, terreno ad esso pervenuto in forza dei seguenti titoli:

mappale derivato dal precedente soppresso mappale , giusta il tipo di frazionamento di protocollo n. PR0263889, approvato in data 19 ottobre 2007, ad esso pervenuto per acquisto effettuato dai signori Sommi Angela, Allegri Roberto e Allegri Flavia con atto a rogito notaio dottoressa Maria Paola Salsi in data 7 dicembre 2006, repertorio n. 33.637, raccolta n. 8.501, debitamente registrato e trascritto a Parma in data 5 gennaio 2007 al n. 110 Reg. Part.;

CHE la società "ROBERTS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede in Parma, è proprietaria di un appezzamento di terreno in Comune di Sala Baganza (PR), all'interno della Strada Provinciale per Sala Baganza, individuato all'Ufficio del Territorio di Parma, al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza, al foglio 6, con il mappale 456, area urbana di mq. 479, senza redditi, in base alla dichiarazione di fabbricato urbano di protocollo n. 180.072 presentata in data 20 giugno 2007 e, per corrispondenza, al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, alla Partita 1 (aree di enti urbani), al foglio 6, con il mappale 456 di ha. 0.04.79, in base al tipo di frazionamento di protocollo

n. 159.014 approvato in data 29 maggio 2007, mappale derivato dal precedente mappale 65 di ha. 2.30.80, a sua volta derivato dall'originario mappale 3, a detta società pervenuto per Decreto del Tribunale di Parma n. 1573.1/2017 del 20/01/2017, Repertorio n. 15, TRASCRIZIONE in atti dal 03/02/2017;

CHE il signor Vignali Iulio è proprietario di un appezzamento di terreno in Comune di Sala Baganza (PR), nei pressi della Via Canali, individuato all'Ufficio del Territorio di Parma, Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, al foglio 6, con i seguenti dati:

- mappale 310 di ha. 0.08.06 - R.D. di euro 3,12 - R.A. di euro 5,41;
- mappale 311 di ha. 0.12.94 - R.D. di euro 6,35 - R.A. di euro 10,69,

mappali ad esso pervenuti per acquisto effettuato dai signori Beatrizzotti Eurialo e Monica Giuseppina con atto a rogito notaio dottor Giovanni Fontanabona in data 3 marzo 1993, repertorio n. 56.816, raccolta n. 11.064, registrato a Parma in data 18 marzo 1993 al n. 1271 e trascritto a Parma in data 17 marzo 1993 al n. 2599 del Reg. Part.;

CHE la società "BORASCHI F.LLI COSTRUZIONI S.R.L.", con sede legale in Parma, relativamente alla quota di comproprietà indivisa in ragione di 3/4 (tre quarti) e relativamente al diritto di USUFRUTTO GENERALE sulla restante quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/4 (un quarto) sino a tutto il giorno 30 dicembre 2016 e la società semplice "B & C S.S.", con sede legale in Parma, relativamente al diritto di PROPRIETA' sulla quota di comproprietà indivisa in ragione di 1/4 (un quarto) (nuda sino a tutto il giorno 30 dicembre 2016), e, quindi, solidalmente fra loro per l'intero, sono proprietarie di un appezzamento di terreno in Comune di Sala Baganza (PR), nei pressi della Via Canali, individuato all'Ufficio del Territorio di Parma, al Catasto Fabbricati del Comune di Sala Baganza, al foglio 6, con il mappale 442, area urbana di mq. 505, senza redditi, in base alla dichiarazione di fabbricato urbano di protocollo n. 179.067 presentata in data 2 dicembre 2004 e, per corrispondenza, al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, alla Partita 1 (aree di enti urbani), al foglio 6, con il mappale 442 di ha. 0.05.05, in base al tipo di frazionamento di protocollo n. 159.643 approvato in data

4 novembre 2004, e ancora al Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, al foglio 6, con i seguenti dati:

- mappale 443 di ha. 1.09.64 - R.D. di euro 42,47 - R.A. di euro 73,61, in base al tipo di frazionamento di protocollo n. 159.643 approvato in data 4 novembre 2004;
- mappale 445 di ha. 0.01.70 - R.D. di euro 0,83 - R.A. di euro 1,40, in base al tipo di frazionamento di protocollo n. 159.643 approvato in data 4 novembre 2004;

mappali a dette società pervenuti per acquisto effettuato dai signori Beatrizzotti Gianfranco e Beatrizzotti Romano con atto a rogito notaio dottor Stefano Gardelli in data 30 dicembre 2004, repertorio n. 65.197, raccolta n. 20.762, registrato a Parma in data 18 gennaio 2005 al n. 180 e trascritto a Parma in data 18 gennaio 2005 al n. 956 del Reg. Part.;

CHE la società "MAZZONI 1953 S.R.L.", con sede legale in Parma, è proprietaria di un appezzamento di terreno in Comune di Collecchio (PR), lungo la Via Aguzzoli, individuato all'Ufficio del Territorio di Parma, al Catasto Terreni del Comune di Collecchio, al foglio 40, con il mappale 106 di ha. 0.15.25

R.D. di euro 12,13 - R.A. di euro 15,36, a detta società pervenuto per acquisto effettuato, come società "AZIENDA AGRICOLA MAZZONI S.n.c. di Mazzoni Luigi & C.", dai signori Sartori Maria e Sartori Egidio con atto a rogito notaio dottor Gian Carlo Braga in data 20 giugno 1986, repertorio n. 39.517, registrato a Fidenza in data 8 luglio 1986 al n. 1704 e trascritto a Parma in data 9 luglio 1986 al n. 5839 del Reg. Part., precisandosi che, in seguito, con atto a rogito notaio dottor Giulio Almansi in data 26 luglio 2005, di repertorio n. 70.422, registrato a Parma in data 1 (primo) agosto 2005 e trascritto a Parma in data 2 agosto 2005 al n. 14.078 del Reg. Part. la suindicata società "AZIENDA AGRICOLA MAZZONI S.n.c. di Mazzoni Luigi & C." è stata trasformata nell'attuale società "MAZZONI 1953 S.R.L.";

CHE la società "LUMA S.R.L.", con sede legale in Parma è proprietaria di un appezzamento di terreno sito in parte in Comune di Sala Baganza (PR) e in parte in Comune di Collecchio, lungo la Via Aguzzoli, individuato dall'Ufficio del Territorio di Parma, Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, al foglio 6, con i seguenti dati:

- mappale 496 di ha. 0.13.61 - R.D. di euro 7,31 - R.A. di euro 11,25;
- mappale 497 di ha. 0.75.01 - R.D. di euro 40,29 - R.A. di euro 61,98;
- mappale 498 di ha. 4.80.01 - R.D. di euro 257,82 - R.A. di euro 396,65;

e al Catasto Terreni del Comune di Collecchio, al foglio 40, con il mappale 104 di ha. 0.05.25 - R.D. di euro 3,34 - R.A. di euro 4,07, terreno a detta società pervenuto per acquisto effettuato dal signor Gambarà Enrico con atto a rogito notaio dottor Massimiliano Cantarelli in data 24 aprile 2007, repertorio n. 11.511, raccolta n. 2.223, registrato a Parma in data 5 maggio 2007 al n. 5483 e trascritto a Parma in data 7 maggio 2007 al n. 6703 del Reg. Part.;

CHE tali aree:

- sono in parte destinate dagli strumenti urbanistici generali del Comune di Sala Baganza come "Prod. 9 - Zona Produttiva Integrata di Nuovo Impianto" - "APNC - Ambiti specializzati per attività produttive di sviluppo di rilievo comunale già previsti dal PRG previgente confermati" per l'estensione di complessivi metri quadrati 97.700,00 (novantasettemila settecento/00) circa di superficie rilevata e verificata;
- confinano nel loro insieme: quanto alle aree in Comune di Collecchio, a nord con altre ragioni della società "LUMA S.R.L.", con altre ragioni della società "MAZZONI 1953 S.R.L." e con altre ragioni Sommi e Allegri, ad est con altre ragioni Sommi e Allegri, a sud con la Via Aguzzoli e ad ovest con la Strada Provinciale per Sala Baganza, mentre quanto alle aree in Comune di Sala Baganza, a nord con la Via Aguzzoli, ad est con ragioni Sommi e Allegri e con altre ragioni delle società "BORASCHI F.LLI COSTRUZIONI S.R.L." e "B & C S.S.", a

sud con la Via Canali e ad ovest con altre ragioni del "CONSORZIO SALA BAGANZA", con altre ragioni della società "ROBERTS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con altre ragioni Mazzoni e con la Strada Provinciale per Sala Baganza;

CHE i suindicati soggetti attuatori, in virtù del bando esplorativo per l'assegnazione provvisoria dei lotti, presenteranno al Comune di Sala Baganza, il Progetto Esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, unitamente all'istanza tendente ad ottenere il relativo permesso di costruire;

CHE in forza dei dispositivi di legge ed in particolare degli articoli 28 e 29 della Legge Regionale n. 47 del 7 dicembre 1978 e seguenti, il rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione del Piano Particolareggiato è subordinato alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra il Comune e i Soggetti Attuatori;

CHE il signor Vignali Iulio, e le società "CONSORZIO SALA BAGANZA", "ROBERTS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", "B & C S.S.", "BORASCHI F.LLI COSTRUZIONI S.R.L.", "MAZZONI 1953 S.R.L." e "LUMA S.R.L.", come sopra rappresentate, intendono provvedere all'esecuzione delle opere previste nel testo di convenzione (di cui in appresso) che costituisce un tutt'uno con la deliberazione in appresso citata e come sopra al presente atto allegata, che deve aversi qui per integralmente trascritta onde formare parte integrante del presente atto;

VISTI

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e Integrazioni,
- la Legge n. 487/1964, articolo 4, comma 1;

- la circolare ministeriale LL.PP. Direzione Generale Urbanistica del 28 ottobre 1967, Div. XXII, n. 3210;
- i DD.MM. 1 aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;
- la Legge n. 865/1971;
- la Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
- la Legge Regionale 12 gennaio 1978 n. 2;
- la Legge Regionale 7 dicembre 1978 n. 47 per la tutela e l'uso del Territorio e successive modifiche ed integrazioni,
- la Legge n. 94 del 25 marzo 1982 e in particolare l'articolo 6;
- la Legge n. 122 del 1989;
- la Legge n. 128 del 1990;
- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 31 /2002 ;
- il D.P.R. n. 380/ 2001;
- la deliberazione del Consiglio Comunale di Sala Baganza n. del
esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune ha approvato la Variante al
Piano Particolareggiato di cui al presente atto di convenzione e dove gli
interventi previsti dallo stesso Piano Particolareggiato per insediamenti

industriali, artigianali e commerciali di iniziativa privata riguardano gli immobili e le aree già individuate nel previgente P.R.G. e sono descritti dalle relative tavole e relazioni di progetto, documentazione tutta agli atti del Comune di Sala Baganza;

CHE è stato richiesto ed ottenuto l'assenso da parte del Comune di Collecchio, necessario in quanto l'intervento ricade parzialmente, per quanto concerne l'allargamento stradale di Via Aguzzoli, nel territorio comunale di Collecchio;

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, il signor Vignali Iulio, e le società "CONSORZIO SALA BAGANZA", "ROBERTS SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", "B & C S.S.", "BORASCHI F.LLI COSTRUZIONI S.R.L.", "MAZZONI 1953 S.R.L." e "LUMA S.R.L.", come sopra rappresentate, denominati anche "soggetto attuatore" in merito agli immobili descritti nella premessa di questo stesso atto la cui descrizione, dati catastali, e confini si vogliono come qui integralmente riportati e trascritti, si impegnano ed obbligano espressamente con questo atto, per sé stessi e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo e per qualsiasi motivo, ad assumere le obbligazioni in ordine all'esecuzione delle opere previste per l'attuazione del suindicato Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "AGUZZOLI" a carattere commerciale e produttivo localizzato in Comune di Sala Baganza, ricompreso tra la Via Aguzzoli e la Strada Provinciale per Sala Baganza, e, più precisamente ai fini quali risultano dalla predetta allegata deliberazione del Consiglio Comunale n. in data stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 - impegno dei soggetti attuatori a dare esecuzione al piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Aguzzoli"

I soggetti assegnatari o aventi causa in qualità di Attuatori del comparto identificato nelle tavole del Piano Particolareggiato di seguito chiamati "Soggetti Attuatori", in solido tra di loro con oneri e responsabilità proporzionali alle singole quote di proprietà all'interno dello stesso lotto, si impegnano a dare esecuzione al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, secondo gli elaborati allegati alla presente Convenzione e della quale fanno parte integrante assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente articolo e dai seguenti, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 2 - zonizzazione interna del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Aguzzoli"

L'area interessata dall'intervento nel lotto di progetto risulta destinata a Zona Produttiva Integrata di Nuovo Impianto PROD.9 ed è ricompresa nel comparto soggetto ad intervento urbanistico attuativo a mezzo di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata. La zonizzazione interna del P.P. è suddivisa nel modo seguente:

SUPERFICIE DI INTERVENTO (SI)

mq. 100.577,87

di cui:

- **SUPERFICIE IN COMUNE DI COLLECCHIO**

mq. 2.877,87

di cui:

- **Opere di Urbanizzazione Primaria (OU1) Strada**

mq. 2.877,8

- **SUPERFICIE IN COMUNE DI SALA BAGANZA**

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

mq. 97.700,00

di cui:

- **Opere di Urbanizzazione Primaria (OUI)**

mq. 20.165,80

di cui:

Strade (S) e Marciapiedi (M)	mq.	14.184,80
------------------------------	-----	-----------

Parcheggi Pubblici (P1)	mq.	5.981,00
-------------------------	-----	----------

b - Opere di Urbanizzazione Secondaria (OU2)	mq.	15.983,71
---	-----	-----------

di cui:

Verde Pubblico Attrezzato	mq .	15.983,71
---------------------------	------	-----------

C - Opere Pertinenziali Commerciali

(S Pert. Comm.)	mq.	4.396,90
-----------------	-----	----------

Comprensivi di Spazi di manovra, Marciapiede, Strada e stalli per la sosta

D - Superficie Fondiaria (Sf) o Lotti Privati	mq.	57.203,59
--	-----	-----------

E - Superficie Utile complessiva ammessa dal P.R.G.	mq.	48.800,00
--	-----	-----------

di cui:

Superficie Utile Artigianale (Sua)	mq.	48.800,00
------------------------------------	-----	-----------

Superficie Utile Commerciale (Suc)	mq.	24.400,00
------------------------------------	-----	-----------

di cui:

Superficie Utile Commerciale di Vendita

(Sucv) mq. 12.200,00

Superficie Utile Commerciale Accessoria

(Suca) mq. 12.200,00

F - Superficie Utile complessiva ammessa dal P.P.	mq.	35.509,00
--	-----	-----------

di cui:

Superficie Utile Artigianale (Sua)	mq.	31.085,00
------------------------------------	-----	-----------

Superficie Utile Commerciale (Suc)	mq.	4.424,00
G - Superficie Utile Commerciale di Vendita	mq.	2.300,00
(Suvc) - del. 1253/99		

La Superficie Utile Commerciale di Vendita (Suvc) così definita dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253/99, è da intendersi la massima consentita dalla copertura dei parcheggi pertinenziali previsti in P.P., fermo restando i limiti fissati dal P.R.G. e dal PIOICP in termini di Superfici utili e di superfici commerciali massime ammesse, nonché di tipologie di strutture di vendita consentite.

Le superfici fondiari sono indicative e saranno definite in sede di frazionamento o Progetto esecutivo, così come per le superfici utili assegnate sui singoli lotti, nel limite massimo della potenzialità edificatoria del Comparto, da verificare in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Le aree di Urbanizzazione Primaria e Secondaria dovranno essere cedute gratuitamente al Comune o agli Enti delegati alla gestione, ad esclusiva cura e spese degli Attuatori entrò sei mesi dall'avvenuto collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere su di esse realizzate.

ARTICOLO 3 – obblighi dei soggetti attuatori, cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In osservanza ai disposti della Legge Urbanistica vigente e della Legge 28/1/1977 n. 10, nonché degli artt. 22, 25 e 26 della Legge Regionale n. 20/2000, Legge 122/89 art. 2 e seguenti e Delibera di Consiglio Regionale 1253/99, i Soggetti Attuatori ed aventi causa,

SI OBBLIGANO

- A) A cedere gratuitamente al Comune di Sala Baganza, secondo le modalità ed i tempi fissati nel precedente articolo 2, le aree, le opere di urbanizzazione primaria U1 e le opere di urbanizzazione secondaria U2, che risultano dal citato

Progetto Esecutivo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto definito nelle tavole del Piano Particolareggiato approvato. Dette aree, che ammontano a complessivi 33.937,00 mq, risultano così suddivise:

1. Aree di Urbanizzazione Primaria (OU1compl)

◦ Strade (S) e Marciapiedi (M)	=	14.184,80 mq
◦ Parcheggi Pubblici (P1)	=	5.981,00 mq
Tot. Superficie Opere di Urbanizzazione Primaria (OUI compl)	=	20.165,80 mq

2. Aree di Urbanizzazione Secondaria (OU2compl)

◦ Verde Pubblico Attrezzato (S2)	=	15.983,71 mq
Tot. Superficie Opere di Urbanizzazione Secondaria (OU2compl)	=	15.983,71 Mq

- B) A mantenere in proprietà privata i parcheggi pertinenziali commerciali e gli spazi di manovra pertinenziali commerciali, come previsto dalla Delibera di Consiglio Regionale 1253/99, fermo restando l'obbligo di apertura alla clientela nei giorni ed orari di apertura.

I parcheggi pertinenziali di proprietà privata, così come contraddistinti sulla Tavola di piano particolareggiato compreso i relativi spazi di manovra, sono asserviti a funzione di parcheggi pertinenziali per la medie strutture di vendita previste e dovranno mantenere in futuro tale vincolo di destinazione fino alla permanenza dell'attività, per effetto della Del. di G.R. 1253/99, i medesimi parcheggi debbono essere distinti dagli altri parcheggi pubblici con apposita segnaletica orizzontale e verticale, ed almeno il 2% di essi deve essere destinato alle persone con impedita capacità motoria e sensoriale, ed attrezzati di conseguenza. In caso di cessazione delle attività delle tre medie strutture di vendita, tale vincolo di destinazione decade automaticamente, ed i medesimi

parcheggi assumono conseguentemente la funzione di parcheggio privato a copertura dello standard richiesto.

Dette aree, ammontano a complessivi 4.396,90 mq.

Totale Superficie Pertinenziale S. Pert. Comm. Compl. = 4.396,90 mq.

C) A realizzare a propria cura e spese, entro il termine massimo di 36 mesi dalla data del rilascio del Permesso di Costruire, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previste nel progetto al- legato delle opere di urbanizzazione indicativamente elencate di seguito:

1. la viabilità stradale e i marciapiedi;
2. i parcheggi pubblici;
3. il verde pubblico attrezzato;
4. i parcheggi pertinenziali commerciali;
5. gli spazi manovra pertinenziali commerciali;
6. i marciapiedi della superficie pertinenziale commerciale;
7. gli accessi carrabili;
8. la rete delle fognature del tipo doppio;
9. la rete di distribuzione acqua potabile;
10. la rete di distribuzione acqua uso industriale e antincendio;
11. la rete di distribuzione acqua uso irrigazione area verde attrezzata;
12. la rete distributiva dell'energia elettrica in media e bassa tensione;
13. la rete distributiva del gas in media e bassa tensione;
14. la rete distributiva dei cavi telefonici;
15. la rete di pubblica illuminazione e relativi corpi illuminanti;
16. l'allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali;

17. Isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, su preventiva indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, da individuare in sede di Progetto Esecutivo.

Il Piano potrà attuarsi anche per singoli interventi o per stralci attuativi se definiti dal progetto esecutivo delle Opere di Urbanizzazione purché le Opere di Urbanizzazione avvengano in modo coordinato con la realizzazione degli interventi di nuova costruzione.

Le Opere di Urbanizzazione saranno realizzate dai Soggetti Attuatori secondo quanto definito dal Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione e relative all'ambito territoriale di pertinenza.

I Soggetti Attuatori si obbligano altresì a realizzare le Opere di Urbanizzazione relative ai lotti assegnati ad Enti Pubblici e/o soggetti gestori di servizi pubblici.

Il Progetto Esecutivo, che dovrà ottenere il relativo Permesso di Costruire di cui alla L.R. 31/2002, dovrà essere redatto secondo quanto disposto dal D. Lgs. 165/2006 (e relative modificazioni e integrazioni) e dovrà contenere il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione, il quale terrà debito conto anche dei costi di allacciamento della fognatura di comparto al depuratore comunale e della necessità di prevedere la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione con corpi illuminanti di classe 2.

Il Progetto Esecutivo delle Opere di Urbanizzazione, approvato dal competente Organo Comunale, definirà i costi delle Opere di Urbanizzazione da eseguirsi rispettivamente negli ambiti territoriali definiti dal relativo Progetto Esecutivo dai singoli Soggetti Attuatori. Qualora l'onere corrispondente a ciascun soggetto attuatore, calcolato in quota parte proporzionale alla massima Superficie Utile realizzabile, differisca dal costo a preventivo delle opere, ne sarà congruato il costo in modo proporzionale alle opere già eseguite ed ai tempi di esecuzione per quelle da eseguire, in ottemperanza alle garanzie fideiussorie rilasciate da ogni singolo soggetto attuatore all'Amministrazione Comunale di cui al successivo punto D.

D) L'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria di cui sopra esonera i Soggetti Attuatori dalla corresponsione al Comune dei relativi oneri di Urbanizzazione Primaria. Tutte le opere di cui sopra saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale e sulla base del Progetto Esecutivo e secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente predisposti alla gestione delle reti tecnologiche. All'Ufficio Tecnico comunale od altro tecnico incaricato dal Comune, ed a spese dei Soggetti Attuatori, è demandato il collaudo in corso d'opera e finale, di tutte le opere, servizi ed impianti.

Il Collaudo, sia in corso d'opera che finale, dovrà essere reso entro 60 giorni dall'ultimazione delle opere. Le opere di U1 verranno prese in carico dal Comune di Sala Baganza, solo ed esclusivamente ad esteso collaudo finale favorevole ed approvato dai competenti organi dell'Amministrazione Comunale, mediante acquisizione gratuita entro i sei mesi successivi alla approvazione. Il passaggio di proprietà trasferisce a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino ad allora a carico dei Cedenti.

E) A prestare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente convenzione e più precisamente a costituire una cauzione pari al 100% (riferito ad ogni singolo stralcio funzionale) del costo delle opere di urbanizzazione, così' come definite nel quadro economico preventivo del piano finanziario, in seguito eventualmente aggiornabile, in base a quanto risulterà dal computo metrico estimativo asseverato allegato al progetto esecutivo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione approvato. Detta cauzione dovrà essere costituita precedentemente al rilascio del Permesso di Costruire relativo al progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione per l'esecuzione delle stesse, anche mediante polizza assicurativa o fideiussione bancaria per l'importo sopraccitato e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del comune.

Lo svincolo delle suddette cauzioni avverrà nel modo seguente:

- riduzione del 40% delle cauzioni di cui al punto 1) all'esecuzione delle massicciate stradali in ghiaia ed esecuzione delle reti principali di fognatura, gasdotto, elettrificazione, acquedotto;
- ulteriore riduzione del 40% delle cauzioni di cui al punto 1) all'esecuzione di tutte le reti tecnologiche, degli allacci ai lotti, della stesura del binder;
- svincolo definitivo delle cauzioni di cui al punto 1) ad avvenuto collaudo finale esteso favorevolmente.

L'inadempienza, l'incompletezza o l'inidonea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, riscontrata dagli Uffici Tecnici Comunali competenti, autorizzerà l'Amministrazione Comunale, previo preavviso notificato al/ai referente/i nominato/i dai Soggetti Attuatori a provvedere d'ufficio utilizzando le somme vincolate a titolo di cauzione o facendo gravare sui Soggetti Attuatori stessi l'eventuale maggior spesa.

Qualora siano riscontrate gravi difformità, l'Amministrazione Comunale previa diffida al/ai referente/i nominato/i dichiarerà decaduto il relativo Permesso di Costruire con conseguente inefficacia ed inoperatività della presente convenzione, senza pregiudizio per le sanzioni penali ed amministrative.

ARTICOLO 4 – inizio, durata e ultimazione delle opere di urbanizzazione

Le opere previste nella presente Convenzione dovranno essere iniziate, previa comunicazione scritta al Comune, entro un anno dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire e dovranno essere ultimate in concomitanza con l'ultimazione totale degli interventi edilizi previsti nel Piano o nell'eventuale stralcio, e comunque non oltre 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 5 - obbligo di progettazione unitaria per i lotti a destinazione commerciale e modalità per ottenere i certificati di conformità edilizia, agibilità e abitabilità

La sottoscrizione della presente convenzione autorizza il rilascio dei Permessi di Costruire per progetti edilizi dei singoli fabbricati. In ogni caso le richieste dei certificati di conformità edilizia e di agibilità degli edifici potranno essere depositate solo successivamente al deposito della comunicazione di ultimazione delle opere di urbanizzazione da parte del direttore dei lavori, delle certificazioni di legge necessarie, dei frazionamenti e del collaudo definitivo firmato dal collaudatore delle opere di urbanizzazione primaria.

ARTICOLO 6 - modalità e termini per il trasferimento di aree con opere e manufatti agli enti

Entro sei mesi dall'emissione del citato certificato di collaudo, le aree con le relative opere e manufatti di urbanizzazione saranno trasferiti in proprietà al Comune ovvero agli Enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM, AMPS, ecc.) ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche comprese nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino alla cessione al Comune, rimanendo le Ditte concessionarie responsabili civilmente e penalmente relativamente all'uso delle aree ed opere di cui sopra fino all'approvazione del Collaudo e cessione al Comune.

ARTICOLO 7 - controversie tra le parti

Qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine alla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine della presente convenzione, sarà deferita ad un collegio di tre arbitri rituali di cui il primo nominato dalla Parte Attrice, il secondo dalla Parte Convenuta, ed il terzo, con

funzione di presidente dai due arbitri, come sopra nominati, o, in difetto d'accordo, dal Presidente del Tribunale di Parma. Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto. La presente clausola compromissoria, immediatamente operativa, non suscettibile di declinatoria, comporta l'applicazione delle norme dettate in tema di arbitrato del codice di procedura civile.

ARTICOLO 8 – alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione

Le spese relative alla presente convenzione, ivi comprese la registrazione e trascrizione, nonché relative alla cessione delle aree ed opere pubbliche, vengono assunte dai Soggetti Attuatori, i quali chiedono l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

ARTICOLO 9 - sanzioni per inadempimenti

L'inadempimento nelle clausole ed obblighi della presente convenzione comporterà l'applicazione delle sanzioni, anche penali, previste dalle vigenti leggi.

Infine le parti dichiarano di ben conoscere e di accettare integralmente il contenuto ed il testo di detta deliberazione comunale (come sopra allegata al presente atto), che deve aversi qui per integralmente trascritta per formare parte integrante dell'atto stesso, e ne approvano espressamente tutti i punti di cui è composta, e, in particolare, le premesse.

TRATTAMENTO TRIBUTARIO

Al presente atto, rientrando nelle previsioni delle leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e 28 gennaio 1977 n. 10, compete il trattamento tributario di cui all'articolo 32, secondo comma, del Trattamento Tributario D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 (imposta fissa di registro ed esenzione da imposte ipotecarie e catastali) in quanto richiamato dall'articolo 20 della suindicata legge n. 10/1977.

SPESE

Le spese di questo atto, dipendenti e consequenziali, sono a carico del predetto "CONSORZIO SALA BAGANZA".