

ALLEGATO \_ **B**

## CASCINA DOSSELLO

VIA PIACENZA 62 \_ CREMA, CR  
PROPRIETA' GATTI - GHILARDI - GATTI srl

### **PIANO ATTUATIVO**

AI SENSI DEGLI ARTT. 22.3.1.2 E 22.3.1 11 DEL PGT

### **INTERVENTO DI RECUPERO PER RIUSO**

**"CASCINA DOSSELLO"**

**AD USO RESIDENZIALE**

### SCHEMA CONVENZIONE

11.01.2021

AGG. 08.03.2021

AGG. 28.04.2021

#### PROGETTISTI

ANGELO BIANCO MARA GOTTI ARCHITETTI

ITALIA 24123 BERGAMO VIA BAIONI 5A +39 035 245170 [studio@biancogottiarchitetti.it](mailto:studio@biancogottiarchitetti.it)

#### CONSULENZA URBANISTICA

DANIELE CHIAROLINI ARCHITETTO

ITALIA 24068 SERIATE (BG) VIA CERIOLI 42 +39 035 222221 [posta@studiochiarolini.it](mailto:posta@studiochiarolini.it)

COMUNE DI CREMA

Provincia di Cremona

Oggetto: **Piano Attuativo denominato "Cascina Dossello - via Piacenza, 62"**

Richiedenti:

- Sig. GATTI WALTER, c.f. GTTWTR52B23D142H, nato a Crema (CR) il 23 febbraio 1952 e residente in Crema (CR), via Piacenza 70;
- Sig.a GHILARDI PINUCCIA, c.f. GHLPCC55A44D1420, nata a Crema (CR) il 4 gennaio 1955 e residente in Crema (CR), via Piacenza 70;
- GATTI srl, con sede in Crema (CR), via IV Novembre 40, c.f. 00963690193, iscritta nel Registro Imprese di Cremona al n. 124413, qui rappresentata dal sig. Gatti Walter nella sua qualità di legale rappresentante;

Ubicazione area oggetto d'intervento:

via Piacenza n. 62 - 26013 Crema (CR);

Foglio 47 mappale 690 di Catasto Terreni; Foglio 47 mappale 165 subalterni 502-503-504-505-507-508 e Foglio 47 mappale 689 (porzione) di Catasto Fabbricati

Elaborati n° 18 (n. 12 tavole + n. 6 allegati)
--

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO "CASCINA DOSSELLO - VIA PIACENZA, 62"**

Crema, li .....

La Proprietà

.....

## **Schema di convenzione per il Piano Attuativo denominato "Cascina Dossello - via Piacenza, 62"**

Nell'anno ..... addì ..... del mese di ..... in  
..... innanzi a me .....

- Il Sig. .... nato a ..... il ....., Dirigente dell'Area 4: Servizi Tecnici del COMUNE DI CREMA, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, che interviene in rappresentanza del Comune di Crema - Codice Fiscale 91035680197 e Partita IVA 00111540191, in virtù del Decreto del Sindaco n. ... del ... che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto la lettera "A" in esecuzione di deliberazione di Giunta Comunale n. .../... in data ..., che, in copia conforme all'originale ed esecutiva ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B", e con determinazione n. ... in data ..., che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, e di seguito denominato Comune;
- Il Sig. GATTI WALTER, c.f. GTTWTR52B23D142H, nato a Crema (CR) il 23 febbraio 1952 e residente in Crema (CR), via Piacenza 70;
- La Sig.ra GHILARDI PINUCCIA, c.f. GHLPC55A44D1420, nata a Crema (CR) il 4 gennaio 1955 e residente in Crema (CR), via Piacenza 70;
- La GATTI srl, con sede in Crema (CR), via IV Novembre 40, c.f. 00963690193, iscritta nel Registro Imprese di Cremona al n. 124413, qui rappresentata dal sig. Gatti Walter nella sua qualità di legale rappresentante;

### **PREMESSO CHE**

- 1) i Sigg. Gatti Walter e Ghilardi Pinuccia, successivamente denominati "attuatori", sono unici ed esclusivi proprietari ed hanno la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinti nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale 690 del foglio 47 di Catasto Terreni e mappale 165, subalterni 502-503-504-505-507-508 del foglio 47 di Catasto Fabbricati, pervenuti a mezzo dell'Atto di Assegnazione di beni di Società in nome collettivo, Repertorio n. 17072, Raccolta n. 8108 del 30 settembre 2016, Notaio Antonella Ferrigno in Crema (CR), via Cavour 22; la superficie catastale complessiva della proprietà è pari a mq 6.354,63, cui corrisponde una quota millesimale di 983,69% di partecipazione al Piano attuativo;
- 2) la Gatti srl, anch'essa successivamente denominata "attuatori", è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinti nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale n. 689 del foglio 47 di Catasto Fabbricati, pervenuto a mezzo dell'Atto di trasformazione di Società,

Repertorio n. 82121, Raccolta n. 19068 del 18 gennaio 2005, Notaio Giovanni Battista Donati in Crema (CR), via Fino 27; il mappale, della superficie complessiva di mq 3.950, rientra nel Piano attuativo per una porzione scoperta della superficie di mq 105,37, cui corrisponde una quota millesimale di 16,31% di partecipazione al Piano attuativo;

- 3) le aree e gli immobili di proprietà degli "attuatori" sono individuati dal Piano di Governo del Territorio Vigente, approvato con atto consiliare n. 55 in data 16.06.2011 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 51 del 21.12.2011 e dalla successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 93 del 18.12.2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09.03.2016, come segue:
  - a) parte come ambito di Valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, disciplinato dall'art. 22.3 del capo III - Titolo II delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6) ed in particolare classificata come Cascina di Classe 2 n° 67;
  - b) parte come Ambito agricolo, disciplinato dall'art. 23.1 delle Norme tecniche del Piano delle Regole (PdR6);
  - c) che le aree e gli immobili oggetto del Piano Attuativo non risultano sottoposti a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;
- 4) gli "attuatori", per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano di essere in grado di assumere gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici elencati al successivo art. 14 e depositati agli atti del Comune;
- 5) in data ... prot. Gen. ... e con prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n. ... in data ... e integrazione in data ... prot. Gen. ..., n. pratica .../..., gli "attuatori", hanno presentato al Comune di Crema il Piano Attuativo denominato "Cascina Dossello - via Piacenza, 62" riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma degli architetti Angelo Bianco e Mara Gotti, con studio in Bergamo in via Baioni n. 5A, iscritti all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo rispettivamente al n. 1130 e al n. 1194;
- 6) il Piano Attuativo, unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è esecutivo a tutti gli effetti in quanto sono state adempiute tutte le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., così specificate:
  - a) adozione, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. ... n. prog. ... in data ...;
  - b) deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati depositati presso la segreteria comunale nel periodo .../... nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 commi 2 e 3 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;
  - c) approvazione definitiva, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. .../... n. prog. ... in data ... esecutivo ai sensi di Legge.

Visto l'articolo 28 della Legge 1150/1942 e s.m.i., nonché la legislazione regionale vigente, tutto ciò premesso, tra le parti, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **art. 1 PREMESSE**

Le premesse vengono dalle parti confermate e dichiarate parte integrante sostanziale del presente atto.

#### **art. 2 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO**

L'attuazione del progetto di Piano in argomento avverrà in dieci anni dalla data di approvazione dello stesso e cioè entro il ..., in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del P.G.T. vigente e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli Atti del Comune), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

#### **art. 3 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI**

Gli "attuatori" del progetto di Piano si obbligano, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare la presente convenzione entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del presente Piano, dando atto che:

1. trascorso inutilmente tale termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su istanza dell'attuatrice, l'attuatrice stessa sarà sottoposta al pagamento di una penale in ragione di € 60,00 giornaliera da versare prima della stipula della convenzione stessa;
2. decorso un anno dalla definitiva approvazione del Piano senza che sia stata sottoscritta la convenzione, l'Amministrazione diffiderà gli "attuatori" a sottoscrivere, entro un termine non superiore a novanta giorni, la presente convenzione previa corresponsione della penale di cui al punto 1.;
3. in caso di inutile decorso del termine assegnato, l'Amministrazione dichiarerà l'intervenuta decadenza del piano medesimo ad ogni effetto.

#### **art. 4 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Non essendo previsti scomputi per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito dell'attuazione del Piano, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o altra pratica edilizia equipollente, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, i convenzionanti od i loro aventi causa dovranno versare il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è determinato in riferimento agli ambiti paesaggistico ambientale ed ecologico previsti per i casi di nuova costruzione per la funzione residenziale o in relazione alle nuove destinazioni d'uso, ridotto del 50% ai sensi del comma 5 dell'art. 40 ter della LR 12/2005.

Si dà atto che l'importo base relativo ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle vigenti in Comune, alla data di approvazione del Piano, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione Piano medesimo, il tutto come indicato dall'art. 38 - comma 7 bis della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Dopo questa data, gli importi base di cui sopra corrisponderanno a quelli vigenti nel Comune di Crema alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste, denunce o certificazioni medesime, desunti da regolari atti deliberativi amministrativi esecutivi. Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

#### **art. 5 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO - VARIANTI AL PIANO**

Gli "attuatori", per sé, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno realizzare quanto previsto dal progetto di Piano, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati. Saranno consentite modifiche nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 dietro idonea valutazione amministrativa utilizzando varianti con titoli abilitativi previsti da tale legislatura regionale.

La destinazione prevista dal Piano ed individuata nelle tavole allegate è:

- 1.152,89 mq di SLP residenziale, oltre a 701,73 mq di superficie per accessori e mq 214,28 di superficie per parcheggi privati.

Sono ammesse funzioni diverse da quelle previste dal presente Piano, purché non vietate dallo strumento urbanistico, previa verifica della dotazione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico generale, e subordinate a valutazione amministrativa.

#### **art. 6 MONETIZZAZIONE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Gli "attuatori", per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo monetizzano:

- 1.152,89 mq per la funzione residenziale così calcolati:  $V / 150 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 3.458,68 \text{ mc} / 150 = 23,06 \text{ abitanti teorici} \times 26,50 \text{ mq/ab} = 611,09 \text{ mq}$ ,

necessari al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di 30,00 €/mq, come definito con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 in data 20 giugno 2013, per un importo complessivo di € 18.332,70 (611,09 mq x 30,00 €/mq), al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art. 46 (lettera a) della L.R. 12/2005.

Tale importo è stato versato prima della stipula della presente convenzione giusta bolletta della Tesoreria comunale n. ... del ....

#### **art. 7 DEROGHE**

L'amministrazione si riserva la facoltà di deroga delle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico.

#### **art. 8 GARANZIE GENERALI**

Gli "attuatori" per sé, successori od aventi causa sono vincolati al rispetto della presente convenzione sin dalla sottoscrizione del suo schema e dalla presentazione del Piano, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune di Crema soltanto con la stipulazione per Atto pubblico in esecuzione della deliberazione di approvazione definitiva del Piano.

#### **art. 9 OBBLIGHI GENERALI**

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa degli "attuatori", i quali però resteranno solidalmente responsabili del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella medesima convenzione nei confronti del Comune di Crema, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella totalità delle garanzie finanziarie prestate dagli "attuatori" a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

#### **art. 10 SPESE**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, imposte, tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico degli "attuatori", che chiedono i benefici fiscali previsti nella presente convenzione esecuzione e applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

#### **art. 11 RIMANDI LEGISLATIVI**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 1150 del 17.08.1942 e s.m.i. ed alla normativa regionale urbanistica.

#### **art. 12 TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere l'Atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

#### **art. 13 AUTORIZZAZIONI AI DIRIGENTI COMUNALI**

Le parti danno atto che il dirigente comunale delegato alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione è autorizzato ad apportare, per la stipula del presente Atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso,

nel rispetto delle normative legislative vigenti.

**art. 14 TAVOLE E DOCUMENTI DEL PIANO**

Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si faccia riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati del Piano Attuativo denominato “Cascina Dossello - via Piacenza, 62”, depositati agli atti del Comune, quali:

- tav. 01 Stato di fatto: inquadramento urbanistico scala 1:2000
- tav. 02 Stato di fatto: distanza da allevamenti scala 1:5000
- tav. 03 Stato di fatto: sottoservizi scala 1:500
- tav. 04 Stato di fatto: planimetria generale - identificazione catastale scala 1:200
- tav. 05 Stato di fatto: piante scala 1:200
- tav. 06 Stato di fatto: prospetti e sezioni scala 1:200
- tav. 07 Progetto: planimetria generale scala 1:200
- tav. 08 Progetto: piante scala 1:200
- tav. 09 Progetto: prospetti e sezioni scala 1:200
- tav. 10 Progetto: dati planivolumetrici scala 1:500
- tav. 11 Stato di fatto: documentazione fotografica scala 1:200
- tav. 12 Progetto: modalità d'intervento scala 1:500
- all. A Relazione tecnica ed economica
- all. B Schema di convenzione
- all. C Relazione geologica
- all. D Relazione sull'invarianza idraulica
- all. E Rinnovo Concessione utilizzo pozzo d'acqua
- all. F Dichiarazione per valutazioni acustiche

Crema, li .....

Letto, confermato, sottoscritto

.....

.....

.....