

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La Società **INIZIATIVE IL CANALE S.r.l.** (P. Iva, Cod. fisc. e n. iscr. Reg. imprese di Milano – Monza Brianza - Lodi N. 09866020960), con sede legale in Milano (MI), Via Bernardino Verro n. 44, in persona dell'Amministratore Unico e Legale Rappresentante *pro tempore* Sig.ra **Gabriella TEDOLDI**, nata a Castel Gabbiano (CR) il 7 Giugno 1951 e residente a Crema (CR), via Alberelle n. 41, nell'ambito del procedimento dalla stessa avviato con proposta di Programma Integrato di Intervento finalizzata alla riqualificazione dell'area industriale dismessa di proprietà sita in Crema (CR) denominata *ex Bakermark* "ATU 02 Nord-Est – Comparto 02.5 – Via Gaeta angolo V.le S. Maria della Croce" presentata in data 10 Aprile 2018 e protocollata in data 18 Aprile 2018 al n. PE/2018/00189/PA-C,

SI IMPEGNA E SI OBBLIGA

nei confronti del **Comune di Crema (CR)**, a sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica, ai sensi degli artt. 28 L. n. 1150/1942, 46 e 93 L.R. n. 12/2005, alle condizioni e nei termini di cui allo schema di seguito trascritto, entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dal ricevimento della nota con cui il Comune di Crema comunicherà alla medesima Società l'intervenuta definitiva approvazione del suddetto P.I.I. con contestuale invito alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, fermo restando il termine decadenziale di cui all'art. 93, comma 4, L.R. n. 12/2005.

Crema, _____

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Programma Integrato di Intervento Ambito di trasformazione

"ATU 02 Nord-Est – Comparto 02.5 - Via Gaeta angolo V.le S. Maria della Croce"
(Pratica edilizia n. PE/2018/00189/PA-C)

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____, avanti a me Dr. Notaio _____ sono comparsi:

➤ Il Sig. _____, nato a _____ il _____ Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Crema, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, in Crema (CR), Piazza Duomo, n. 25, che interviene in rappresentanza del Comune di Crema Codice Fiscale 91035680197 e partita IVA 00111540191 in virtù del Decreto del Sindaco n. del e determina dirigenziale n. del che si allegano in copia conforme sotto le lettere, in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267/2000;

➤ la Sig.ra **Gabriella TEDOLDI**, nata a Castel Gabbiano (CR) 7 Giugno 1951, residente in Crema (CR), via Alberelle n. 41, che interviene nella propria qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante *pro tempore* di **INIZIATIVE IL CANALE S.r.l.** (P. Iva. Cod. fisc. e n. iscr. Reg. imprese di Milano – Monza Brianza - Lodi N. 09866020960), con sede legale in Milano (MI), Via Bernardino Verro n. 44,

PREMESSO CHE:

1. la Società **INIZIATIVE IL CANALE s.r.l.**, denominata nel prosieguo "**Soggetto Attuatore**", è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità in forza di contratto di compravendita datato 12 Marzo 2018 a rogito Notaio Francesco Scali in Crema (CR), Repertorio n. 8140 Raccolta n. 4039, registrato il 14 Marzo 2018, del complesso immobiliare sito in Comune di Crema (CR), viale Santa Maria della Croce angolo via Gaeta, già adibito ad uso industriale e da tempo dismesso, costituito da un'area con sovrastanti fabbricati inagibili, il tutto censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Crema (CR) come segue:

- Foglio 23 particella n. 21, ente urbano, sup. mq. 3.060;
- Foglio 23 particella n. 38, ente urbano, sup. mq. 97;
- Foglio 23 particella n. 39, ente urbano, sup. mq. 800;
- Foglio 23 particella n. 40, ente urbano, sup. mq. 130;
- Foglio 23 particella n. 43, ente urbano, sup. mq. 380;
- Foglio 23 particella n. 44, ente urbano, sup. mq. 180;
- Foglio 23 particella n. 45, ente urbano, sup. mq. 290;
- Foglio 23 particella n. 46, ente urbano, sup. mq. 2.748;
- Foglio 23 particella n. 47, ente urbano, sup. mq. 5.669;
- Foglio 23 particella n. 48, ente urbano, sup. mq. 473;
- Foglio 23 particella n. 49, ente urbano, sup. mq. 630;
- Foglio 23 particella n. 50, ente urbano, sup. mq. 520;
- Foglio 23 particella n. 51, ente urbano, sup. mq. 3.430;
- Foglio 23 particella n. 141, ente urbano sup. mq. 902;
- Foglio 23 particella n. 145, ente urbano sup. mq. 38;

2. lo strumento urbanistico impone un vincolo procedimentale all'edificazione nell'area indicata al punto precedente assoggettandola alla previa approvazione di apposito Piano Attuativo convenzionato; più nel dettaglio il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Crema, approvato con atto consiliare n. 93 in data 18 Dicembre 2015 e pubblicato sul B.U.R.L. serie avvisi e concorsi n. 10 del 9 Marzo 2016 (di seguito "P.G.T.") include il suddetto complesso immobiliare nell'Ambito di Trasformazione Urbana denominato "2.ATU.Nordest" (di seguito "l'**Ambito**") che, ai sensi del Capitolo 5 del Documento di Piano, risulta "attuabile" attraverso Programma Integrato di Intervento (di seguito "P.I.I.") ex art. 87 L.R. n. 12/2005;

3. il Soggetto Attuatore, nella predetta qualità di proprietario del complesso immobiliare indicato al precedente punto 1, presentava in data 10 Aprile 2018 la richiesta di P.I.I. conforme alle previsioni del P.G.T., iscritta al Protocollo Generale al n. 16095 (PE/2018/00189/PA-C), per la riqualificazione dell'area "ATU Nord Est Comparto 02.5 Via Gaeta angolo Viale Santa Maria della Croce" (di seguito "il **Comparto**"), previa demolizione dei volumi incongrui preesistenti, tramite la realizzazione di un unico edificio a destinazione commerciale, di un ampio parcheggio in parte asservito all'uso pubblico ed in parte pertinenziale e di un parco urbano attraversato da una pista ciclopedonale, oltre alla modifica della viabilità di accesso per far fronte al previsto incremento del traffico, come da progetto allegato alla domanda a firma dei professionisti incaricati,

- Arch. Andrea ROSSI, iscritto all'ordine degli Architetti P.P.C. – Sez. A- Architetti della provincia Lodi al n. 467, con Studio professionale in via Verdi n. 2, Massalengo (LO);

- Geom. Gianpiero BIANCHI, iscritto all'ordine dei Geometri della Provincia di Lodi al n. 267, con Studio in Via Varalli n. 37, Codogno (LO);

come modificato e/o integrato nel corso dell'interlocuzione intercorsa con i competenti Uffici comunali fino alla positiva definizione della fase istruttoria;

4. risultano, altresì, interessate dal P.I.I. di cui al presente atto, una porzione del sedime stradale di Via Gaeta oltre alle seguenti aree di proprietà comunale contraddistinte al catasto terreni del Comune Censuario ed amministrativo di Crema:

- Foglio 23 particella n. 19, ente urbano, sup. mq 405;
- Foglio 23 particella n. 134, prato, sup. mq. 400, reddito dominicale 1,45 Euro, reddito agrario 1,24 Euro;

parimenti ricomprese ai sensi del vigente P.G.T. all'interno del perimetro dell'ATU 02 Nordest, Sub-ambito / Comparto 023.5;

5. una porzione del compendio immobiliare di cui al precedente punto 1, oggetto del P.I.I., ricade all'interno della fascia di rispetto di 30 metri da Viale Santa Maria della

Croce, bellezza d'insieme (ex legge n. 1497/39) sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.;

7. all'esito delle analisi ambientali effettuate è stata rilevata la contaminazione dei materiali di riporto riconducibile alle attività svolte in passato nell'area industriale. Si è, dunque, reso necessario procedere, preliminarmente alla progettata edificazione, alla "messa in sicurezza" del sito. Il Soggetto Attuatore ha, pertanto, avviato la relativa procedura ex art. 245 del D. Lgs. n. 152/2006 (T.U. Ambiente) presentando, in data 1° Agosto 2018 il "Progetto di messa in sicurezza permanente" (iscritto al Prot. n. 34134) redatto dalla Società "A.T.E. S.r.l." che, all'esito di apposita conferenza di servizi riunitasi in data 11 Luglio 2019 con l'intervento delle varie PP. AA. competenti *ratione materiae*, ed effettuate le richieste integrazioni documentali il 24 Luglio 2019 (Prot. n. 32092), è stato definitivamente approvato dal Comune di Crema con la Determinazione n. 977 del 9 Settembre 2019;

8. con verbale del a firma del Direttore Lavori per le opere di messa in sicurezza ambientale permanente, è stato attestato l'avvenuto completamento delle opere in conformità al progetto approvato di cui al precedente punto 7;

9. ai sensi del combinato disposto degli artt. 92, comma 1, e 14, comma 1, della L.R. n. 12/2005, il presente P.I.I. è stato adottato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. del

10. ai sensi del combinato disposto degli artt. 92, comma 1, e 14, comma 4, della L.R. n. 12/2005, il presente P.I.I. è stato approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. del

tutto ciò premesso,

TRA LE PARTI, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

PREMESSE ED ELABORATI TECNICO-PROGETTUALI

1.1 Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione, così come gli elaborati tecnico-progettuali agli atti del Comune approvati dalla Giunta Comunale di seguito elencati:

1.1.a T01_Inquadramento territoriale e urbanistico (C.T.R. – catasto);

1.1.b T02_Inquadramento territoriale e urbanistico (P.G.T.);

1.1.c T03_Planimetria attuale;

1.1.d T04_Layout attuale fabbricato 1;

1.1.e T05_Layout attuale fabbricato 2;

1.1.f T06_Layout attuale fabbricato 3;

1.1.g T07_Layout attuale fabbricato 4;

1.1.h T08_Planimetria progetto;

1.1.i T09_Planimetria raffronto;

1.1.l T10_Verifiche planivolumetriche_Verifica SLP_Verifica lotto individuazione proprietà;

1.1.m T11_Verifiche planivolumetriche_Verifica standard;

1.1.n T11b_Verifiche planivolumetriche_Aree private in cessione;

1.1.o T12_Verifiche planivolumetriche_Verifica distanze – Verifica vincoli;

1.1.p T13_Planimetria reti tecnologiche;

1.1.q T14_Opere di urbanizzazione primaria_planimetria e sezioni verde a parco e pista ciclabile;

1.1.r T15_Opere di urbanizzazione primaria_planimetria e sezioni sistema rotatorie di accesso da Via Gaeta e riqualificazione via Gaeta;

- 1.1.s T15a_Opere di urbanizzazione primaria_planimetria opere di demolizione cabina elettrica esistente e piante e sezioni nuova cabina elettrica con relative opere accessorie
- 1.1.t T16_Sezioni urbane di progetto;
- 1.1.u T17_Documentazione fotografica;
- 1.1.v Relazione tecnico-illustrativa;
- 1.1.z Quadro economico;
- 1.1.a.a Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione_area verde a parco e pista ciclabile;
- 1.1.a.b Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione_sistema di rotatorie di accesso da Via Gaeta;
- 1.1.a.c Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione_riqualificazione Via Gaeta;
- 1.1.a.d Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione_demolizione cabina elettrica esistente realizzazione nuova cabina e relative opere accessorie
- 1.1.a.e Relazione geologica;
- 1.1.a.f Progetto di messa in sicurezza ambientale del sito;
- 1.1.a.g Studio di impatto viabilistico;
- 1.1.a.h Progetto di invarianza idraulica;
- 1.1.a.i Progetto di Messa in sicurezza permanente;
- 1.1.a.l Valutazione preliminare di impatto acustico;
- 1.1.a.m Documentazione fotografica stato di fatto;
- 1.1.a.n Simulazione scenari di progetto;
- 1.1.a.o Atto di proprietà.
- 1.1.a.p Indicazioni di massima per la stesura del regolamento d'uso parcheggio in asservimento

Art. 2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 Gli interventi oggetto della presente Convenzione, come descritti negli elaborati tecnico-progettuali indicati al precedente art. 1, la cui congruità, completezza ed adeguatezza è già stata positivamente valutata dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Crema all'esito della fase istruttoria prodromica all'adozione e successiva approvazione del P.I.I. da parte della Giunta Comunale, sono finalizzati, previa demolizione dei preesistenti volumi incongrui, alla riqualificazione dell'area industriale dismessa denominata "*ex Bakermark*" situata nella porzione nord-est del centro urbano di Crema, ricompresa tra Via Gaeta (a nord) e la stazione ferroviaria (a sud), ed in particolare consistono:

2.1.a nell'edificazione di un unico edificio su un piano a destinazione commerciale, da adibirsi, per una parte, a media struttura di vendita (alimentare e non) e, per la restante parte, a locale per la somministrazione di cibo e bevande per una superficie lorda di pavimento (S.L.P.) complessiva di **mq 3.800,16** e per una superficie commerciale (ovvero "*effettiva superficie di vendita*" ex Capitolo 5 del Documento di Piano del P.G.T. pag. 125) pari a **2.315,10 mq** (duemilatrecentoquindici/10 di cui mq 1.922,32 - millenovecentoventidue/32- generati dai terreni ricompresi nel Comparto in proprietà del Soggetto Attuatore ed i restanti mq. 392,78 -trecentonovantadue/78- ricavati dalla cessione dei diritti edificatori generati dai terreni di proprietà pubblica parimenti ricompresi nel Comparto in forza del successivo art. 9);

2.1.b nella realizzazione di un ampio parcheggio in parte pertinenziale per l'estensione di mq 2.432,00 (duemilaquattrocentotrentadue) e per la restante parte asservito all'uso pubblico, quest'ultima parte dell'estensione di mq 3.820,00 (tremilaotocentoventi);

2.1.c nella realizzazione, a cintura del parcheggio, di un'area a verde a parco, in continuità con i Parchi del Moso e del Serio, che si estenderà per mq 5.421,09 (cinquemilaquattrocentoventuno/09), attraversata da un percorso ciclopedonale di

collegamento tra Viale Santa Maria della Croce ed il tracciato previsto dal Piano generale in fregio a Via Gaeta, di cui mq 4.663,20 (quattromilaseicentosessantatre/20) insistenti su sedime di proprietà del Soggetto Attuatore ed i restanti mq. 757,89 (settecentocinquantasette/89) su area pubblica;

2.1.d nella modifica della viabilità di accesso all'area in coordinamento con gli interventi sulla viabilità in esecuzione da parte del Comune di Crema su aree limitrofe esterne al perimetro del presente P.I.I. (*i.e.* sottopasso Stazione ferroviaria).

Art. 3

TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI IN CAPO AD EVENTUALI AVENTI CAUSA DEL SOGGETTO ATTUATORE

3.1 Nell'ipotesi di trasferimento, totale e/o parziale, della proprietà delle aree e/o degli immobili oggetto del P.I.I. in oggi di proprietà del Soggetto Attuatore ovvero di costituzione di diritti reali su detti beni, il Soggetto Attuatore, ferma la natura reale delle obbligazioni derivanti dalle convenzioni urbanistiche relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, si obbliga in ogni caso a formalizzare il trasferimento delle obbligazioni assunte in forza della presente Convenzione in capo ai propri aventi causa. Ne consegue che, nelle ipotesi prese in considerazione dal presente articolo, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiranno in capo agli aventi causa e ciò indipendentemente da eventuali e diverse e/o contrarie clausole inserite nel contratto di trasferimento della proprietà e/o di costituzione di diritti reali sui predetti beni concluso tra il Soggetto Attuatore ed i suoi aventi causa che non saranno, quindi, opponibili né avranno efficacia alcuna nei confronti del Comune di Crema.

3.2 Resta inteso tra le Parti che, in caso di trasferimento di proprietà, totale e/o parziale, delle aree e degli immobili di cui al punto 1 delle premesse, il Soggetto Attuatore resterà solidalmente obbligato con i propri aventi causa relativamente alle obbligazioni assunte in forza della presente Convenzione e non potrà esserne liberato, né potrà estinguere le garanzie all'uopo prestate, fintanto che questi ultimi non avranno prestato, in sostituzione, analoghe ed idonee garanzie.

Art. 4

DURATA DELLA CONVENZIONE

TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI CONTEMPLATI NEL P.I.I.

4.1 La durata del P.I.I. ed i tempi di realizzazione degli interventi ivi contemplati, che verranno, questi ultimi, dettagliati in sede di rilascio dei rispettivi titoli edilizi *ex art.* 35, comma 4, L.R. n. 12/2005, è fissata, conformemente al combinato disposto degli artt. 46, comma 2 ed all'art. 93, comma 1, L.R. n. 12/2005, in **10 (dieci) anni** decorrenti dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ferme restando le ipotesi eccezionali di proroga e/o rinnovo previste e disciplinate, quanto ai titoli edilizi, dall'art. 15, commi 2 e 2 *bis*, D.P.R. n. 380/2001 e, quanto al P.I.I., dall'art. 93, comma 1 *ter*, L.R. n. 12/2005.

4.2 Immediatamente dopo la trascrizione della presente Convenzione il Soggetto Attuatore potrà presentare la domanda per l'ottenimento dei titoli edilizi necessari all'esecuzione sia degli interventi di natura privata che delle opere di urbanizzazione di cui al progetto di P.I.I.

4.3 Resta inteso tra le Parti che il rilascio da parte del competente Ufficio del Comune di Crema del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio commerciale e dell'accedente parcheggio è subordinato:

- al previo rilascio da parte della Provincia di Cremona della certificazione *ex art.* 248, comma 2, D. Lgs. n. 152/2006 attestante il completamento dei lavori di messa in sicurezza permanente e la conformità degli stessi al progetto approvato

dal Comune di Crema con la Determinazione n. 977 del 9 Settembre 2019 di cui al punto 7 delle Premesse;

- al previo rilascio, ex art. 22, comma 6, D.P.R. n. 380/2001, dell'Autorizzazione Paesaggistica ex art. 146 D. Lgs. n. 42/2004 richiesta dal Soggetto Attuatore con istanza assunta al Protocollo Generale del Comune di Crema in data 11 Aprile 2018 al n. 16107 (Prat. N. PE/2018/00188/PAES) stante il vincolo insistente su porzione dell'area oggetto d'intervento come indicato al punto 5 delle Premesse.

Art. 5 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

5.1 Ai sensi degli artt. 14, comma 1, e 23, comma 1, ultimo alinea, D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia), il rilascio del Permesso di Costruire o diverso titolo ex art. 23 D.P.R. n. 380/2001 per la realizzazione dell'edificio commerciale e dell'accedente parcheggio oggetto di P.I.I. è assoggettato al pagamento del relativo contributo di costruzione al lordo dello scomputo sugli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi degli artt. 16, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 e 45, comma 1, L.R. n. 12/2005 per effetto della realizzazione diretta da parte del Soggetto Attuatore di opere di urbanizzazione primaria negli esatti termini e per i valori indicati al successivo art. 6.

5.2 Quanto agli oneri di urbanizzazione primaria le Parti si danno reciprocamente atto che il relativo ammontare, calcolato sulla base delle vigenti tabelle approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 25 Febbraio 2021, è pari ad € **471.219,84 (quattrocentosettantunomiladuecentodiciannove/84)**.

5.3 Quanto agli oneri di urbanizzazione secondaria le Parti si danno reciprocamente atto che il relativo ammontare, calcolato sulla base delle vigenti tabelle approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 25 Febbraio 2021, è pari ad € **216.609,12 (duecentosedicimilaseicentonove/12)**.

5.4 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 38, comma 7 *bis*, L.R. n. 12/2005, l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indicato ai precedenti punti 5.2 e 5.3 non è suscettibile di variazioni e/o rideterminazione laddove la richiesta del Permesso di Costruire per la costruzione del fabbricato ad uso commerciale sia presentata entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del P.I.I. e, segnatamente, entro il _____.

5.5 Nel caso in cui la domanda di Permesso di Costruire di cui al punto precedente venga, invece, presentata oltre il termine di trentasei mesi dalla data di approvazione del P.I.I. medesimo il Comune avrà titolo a procedere al ricalcolo degli oneri di urbanizzazione secondo la disciplina *ratione temporis* applicabile.

5.6 Le Parti concordano e si danno reciprocamente atto del fatto che eventuali varianti apportate al progetto originario che siano suscettibili di determinare l'effettivo aumento del carico urbanistico comporteranno il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione dovuti per le parti e gli importi incisi dalle stesse varianti.

5.7 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.7 del "*Regolamento di applicazione del contributo di costruzione ai sensi delle norme legislative vigenti in materia*" del Comune di Crema (di seguito "*Regolamento comunale sull'applicazione del contributo di costruzione*"), la corresponsione da parte del Soggetto Attuatore in favore del Comune di Crema della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per l'importo complessivo di € **322.419,78 (trecentoventiduemilaquattrocentodiciannove/78)**, come risultante dallo scomputo effettuato ai sensi degli artt. 16, comma 2, D.P.R. n. 380/2001 e 45 L.R. n. 12/2005 sulla base degli importi indicati al successivo art. 6 {471.219,84 - [195.632,94 + (215.159,40 +

76.072,72 + 48.320,36)/2] + 216.609,12}, verrà effettuata, in conformità precisamente all'art. 7, comma 8, lett. a) del Regolamento comunale sull'applicazione del contributo di costruzione, in **quattro rate** dell'importo di:

- € **161.209,89 (centosessantunomiladuecentonove/89)** la **prima rata** da corrispondersi nel termine di trenta giorni dalla data di ricevimento da parte del Soggetto Attuatore, ai recapiti indicati al successivo art. 12, della nota con cui il competente Ufficio comunale comunicherà il positivo esito della fase istruttoria e la conseguente rilasciabilità del Permesso di Costruire;
- € **53.736,63 (cinquantatremilasettecentotrentasei/63)** ciascuna quanto alle rimanenti **tre rate**, oltre interessi legali maturati ai sensi dell'art. 7, comma 5, del Regolamento comunale sull'applicazione contributo di costruzione, la cui scadenza verrà concordata con l'Ente in sede di rilascio del Permesso di Costruire tenuto conto del disposto dell'art. 7, comma 4, del Regolamento comunale sull'applicazione del contributo di costruzione in base al quale *“Le relative somme dovute in caso di rateizzazione devono essere corrisposte non oltre 60 giorni dal termine programmato per l'ultimazione dei lavori, che non potrà superare il termine di 3 anni dalla data di inizio”*.

5.8 Il Soggetto Attuatore è tenuto a presentare entro trenta giorni dalla data di ricevimento della nota di cui al precedente punto 5.7 contenente la comunicazione in ordine alla rilasciabilità del Permesso di Costruire relativo al fabbricato commerciale una fideiussione assicurativa dell'importo complessivo di € **161.209,89 (centosessantunomiladuecentonove/89)** a garanzia del puntuale pagamento delle somme oggetto di rateizzazione di cui al precedente punto 5.7 secondo alinea che potrà essere di volta in volta parzialmente svincolata, in ragione del pagamento delle singole rate, fino all'integrale saldo di quanto dovuto a tale titolo.

5.9 La quota di contributo di costruzione commisurata al costo di costruzione verrà determinata nell'ambito del procedimento volto al rilascio del Permesso di Costruire relativo al fabbricato commerciale applicando un'aliquota percentuale pari al **10%** rispetto al costo di costruzione dell'edificio risultante da apposito computo metrico estimativo come stabilito dall'art. 48, comma 4, L.R. n. 12/2005 e sarà corrisposta dal Soggetto Attuatore, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7, comma 2, lett. a) prima parte del Regolamento comunale sull'applicazione del contributo di costruzione, *“in corso d'opera”* e, precisamente, in **tre rate** di pari importo, oltre interessi legali, alle scadenze che verranno concordate nell'ambito del suddetto procedimento volto al rilascio del titolo edilizio.

5.10 Il Soggetto Attuatore dovrà presentare entro trenta giorni dalla data di ricevimento della nota di cui al precedente punto 5.7 contenente la comunicazione in ordine alla rilasciabilità del Permesso di Costruire relativo al fabbricato commerciale una fideiussione assicurativa a garanzia delle somme oggetto di rateizzazione che potrà essere di volta in volta parzialmente svincolata, a fronte del pagamento delle singole rate, fino all'integrale saldo di quanto dovuto a tale titolo.

5.11 Il Soggetto Attuatore potrà presentare un'unica polizza assicurativa a garanzia dei tutti gli importi dovuti a titolo di contributo di costruzione ai sensi del presente articolo.

Art. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA “A SCOMPUTO”

6.1 Il Soggetto Attuatore assume a propria cura e spese l'obbligazione inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate, ivi inclusi gli oneri relativi alla direzione dei lavori:

6.1.a formazione di **area verde a parco** e realizzazione di **percorso ciclopedonale** in fregio a Via Gaeta ed a Viale Santa Maria della Croce, conformemente alla planimetria indicata al precedente art. 1 punto **1.1.q**, per l'estensione complessiva di **mq. 5.421,09** (cinquemilaquattrocentoventuno/09) di cui **mq. 4.663,20** (quattromilaseicentossessantatre/20) insistenti su sedime di proprietà del Soggetto Attuatore che viene, pertanto, ceduto in proprietà al Comune di Crema contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, mentre la residua parte è già in proprietà del Comune di Crema;

6.1.b realizzazione di nuovo **sistema di rotatorie** all'intersezione di Via Gaeta con Via Mulini conformemente all'elaborato indicato al precedente art. 1 punto **1.1.r** insistente in parte su sedime di proprietà comunale e per residui **mq. 960,35** (novecentossessanta/35) su aree in proprietà del Soggetto Attuatore che vengono, pertanto, cedute al Comune di Crema contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione;

6.1.c **riqualificazione del tratto di Via Gaeta** compreso tra Viale Santa Maria della Croce e la nuova rotatoria all'intersezione di via Gaeta con la viabilità del nuovo sottopasso ferroviario di cui al progetto di fattibilità tecnica ed economica approvato dal Comune di Crema con D.G.C. n. 160 del 27 Aprile 2015 conformemente all'elaborato indicato al precedente art. 1 punto **1.1.r**;

6.1.d **demolizione dell'esistente cabina elettrica** di proprietà del Comune di Crema insistente su area di proprietà comunale identificata nel catasto fabbricati al mappale 19 del Foglio 23 e **costruzione di nuova cabina con relative opere edilizie accessorie**, escluse le spese per opere di collegamento ed allacciamento, conformemente all'elaborato indicato al precedente art. 1 punto **1.1.s**;

6.2 Le Parti riconoscono e si danno reciprocamente atto del fatto che, ai sensi del combinato disposto degli artt. 36, comma 4, D. Lgs. n. 50/2016 e 16, comma 2 *bis*, D.P.R. n. 380/2001, l'affidamento del contratto di appalto dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria indicate al precedente punto 6.1 non richiede il previo espletamento di apposita procedura ad evidenza pubblica in quanto, da un lato, dette opere sono certamente funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio cui è preordinato il presente P.I.I. e, dall'altro lato, il relativo importo, come indicato nelle successive clausole del presente art. 6 e risultante dai computi metrici estimativi prodotti a corredo del progetto di P.I.I., ammonta a complessivi **€ 535.185,42** (**cinquecentotrentacinquemilacentottantacinque/42** - 195.632,94 + 215.159,40 + 76.072,72 + 48.320,36) ed è, dunque, inferiore alla soglia di € 5.350.000 indicata all'art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50/2016.

6.3 Il costo stimato per le opere di urbanizzazione primaria relativa alla realizzazione dell'**area verde a parco** ed accedente **pista ciclabile** di cui al precedente punto 6.1.a, come da computo metrico estimativo di cui al precedente art. 1 punto 1.1.a.a, è pari a **€ 195.632,94** (**centonovantacinquemilaseicentotrentadue/94**) e sarà **interamente** scomputato dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 punto 5.2.

6.4 Il costo stimato per le opere di urbanizzazione primaria relativo alla realizzazione del sistema di **rotatorie** di cui al precedente punto 6.1.b, come da computo metrico estimativo di cui al precedente art. 1 punto 1.1.a.b, è pari a **€ 215.159,40** (**duecentoquindicimilacentocinquantanove/40**) e sarà scomputato al **50 %** dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 punto 5.2 per un importo scomputabile ammontante ad **€ 107.579,70** (**centosetteemilacinquecentosettantanove/70**).

6.5 Il costo stimato per le opere di urbanizzazione primaria relativo alla sistemazione di parte della **Via Gaeta** di cui al precedente punto 6.1.c, come da computo metrico estimativo di cui al precedente art. 1 punto 1.1.a.c, è pari a **€ 76.072,72**

(settantaseimilasettantadue/72) e sarà scomputato al **50 %** dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 punto 5.2 per un importo scomputabile precisamente pari ad € **38.036,36 (trentottomilatrentasei/36)**.

6.6 Il costo stimato per le opere di urbanizzazione primaria relativo alla **demolizione della cabina elettrica esistente ed alla costruzione di nuova cabina elettrica con relative opere edilizie accessorie** di cui al precedente punto 6.1.d, come da computo metrico estimativo di cui al precedente art. 1 punto 1.1.a.d, è pari ad € **48.320,36 (quarantottomilatrecentoventi/36)** e sarà scomputato al **50 %** dall'importo dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 5 punto 5.2 per un importo scomputabile precisamente pari ad € **24.160,18 (ventiquattromilacentosessanta/18)**; le Parti convengono che i costi per lavori di allestimento e allacciamento atti a rendere funzionante la cabina elettrica di nuova realizzazione sono a carico del Comune al quale il Soggetto Attuatore si obbliga a corrispondere, a titolo di compartecipazione alle relative spese, l'importo di € (in lettere), pari al 10% dell'importo indicato al preventivo predisposto dell'Ente gestore (Enel) datato _____;

6.7 Il Soggetto Attuatore riconosce la necessità di attribuire priorità all'esecuzione delle opere viabilistiche indicate ai punti 6.1.b (sistema di rotatorie) e 6.1.c (riqualificazione di tratto di Via Gaeta) ai fini della normalizzazione della circolazione veicolare nella zona Nord-Est del centro abitato cittadino anche in ragione del previsto incremento del carico urbanistico connesso all'insediamento della struttura commerciale; il Soggetto Attuatore si obbliga, pertanto, ad avviare i lavori relativi alle suddette opere di viabilità immediatamente dopo il rilascio del relativo titolo edilizio e/o il conseguimento della disponibilità di tutte le aree comunali oggetto d'intervento onde ultimarli entro la fine del mese di Febbraio 2022 tenuto conto dell'evolversi dei lavori di realizzazione da parte del Comune di Crema del vicino sottopasso ferroviario cui le opere viabilistiche in discorso dovranno essere collegate; il Comune, dal canto suo, si obbliga a completare senza dilazione l'iter autorizzativo dell'intervento ed a consegnare al Soggetto Attuatore le aree di sua proprietà interessate da tali lavori con congruo anticipo sul termine sopra indicato e/o comunque in tempo utile per consentirne il completamento nel rispetto del medesimo termine.

6.8 Resta in ogni caso in facoltà delle Parti concordare una proroga del termine per l'ultimazione lavori relative alle opere viabilistiche di cui ai punti 6.1.b e 6.1.c stabilito al precedente punto 6.7 nel caso di impedimenti sopravvenuti e/o di ritardi nell'esecuzione dei lavori non imputabili al Soggetto Attuatore

6.9 Ultimati i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria indicate al presente articolo, il Soggetto Attuatore inoltrerà al Comune di Crema, anche disgiuntamente con riferimento ad ogni singola opera indicata ai precedenti punti 6.1.a, 6.1.b, 6.1.c e 6.1.d, apposita comunicazione di fine lavori recante contestuale richiesta di collaudo. Il collaudatore verrà prontamente individuato e designato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crema tra i professionisti esterni qualificati il cui compenso sarà posto ad integrale carico del Soggetto Attuatore nei limiti stabiliti dalle vigenti tariffe professionali, oltre al rimborso delle spese strettamente necessarie per i relativi incumbenti da concordarsi comunque preventivamente con il Soggetto Attuatore. Il collaudatore procederà, in contraddittorio con il Soggetto Attuatore, alla verifica amministrativa e di conformità al progetto delle opere di urbanizzazione di volta in volta realizzate e, in caso di esito positivo, redigerà apposito certificato di collaudo che il Comune di Crema si obbliga a vagliare nel termine di giorni 20 (venti) dalla relativa redazione ai fini dell'approvazione con apposita determinazione dirigenziale in cui il Comune di Crema darà, altresì, espressamente atto dell'acquisizione delle opere realizzate, ancorché le relative aree sono cedute al medesimo Ente con la presente Convenzione, con dichiarazione di presa in carico ed assunzione di tutti i relativi oneri e spese gestionali e/o manutentivi ed annesse responsabilità inerenti dette opere.

6.10 Fatta salva la non collaudabilità delle opere, qualora il Comune non provveda all'adozione della determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo entro il termine sopra indicato e, in ogni caso, nel termine di giorni 20(venti) decorrente dal ricevimento da parte del Soggetto Attuatore della comunicazione di fine lavori, il collaudo s'intenderà, in assenza di un esplicito e motivato provvedimento di diniego adottato nel suddetto termine, reso in senso favorevole con conseguente traslazione di tutti i relativi oneri e responsabilità in capo al Comune.

6.11 In parziale deroga a quanto previsto nelle precedenti clausole del presente articolo, con precipuo ed esclusivo riferimento al sistema di rotatorie di cui al punto 6.1.b, il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per propri eventuali aventi causa, ad eseguire, anche successivamente alla determinazione comunale di approvazione del relativo collaudo e/o al collaudo tacito di cui al punto 6.9, interventi correttivi, a propria cura e spese, che si dovessero rendere necessari per ovviare ad ingorghi automobilistici persistenti che risultino imputabili all'insediamento dell'attività commerciale perduranti oltre un primo fisiologico periodo di avviamento della stessa. In tale ipotesi, il Comune di Crema, dal canto suo, si obbliga ad assentire in tempi rapidi la soluzione progettuale idonea a risolvere la problematica insorta che comporti il minor sacrificio possibile per il Soggetto Attuatore sia in termini di costi di progettazione e realizzazione, sia in termini di eventuale acquisizione di aree rimaste in proprietà privata per l'ampliamento del sistema di rotatorie sia, infine, di incidenza dei cantieri sul regolare svolgimento dell'attività imprenditoriale ivi insediata.

Art. 7

GARANZIA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA "A SCOMPUTO"

7.1 A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai sensi dell'art. 6 della convenzione, il Soggetto Attuatore presenta contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione idonea polizza fideiussoria assicurativa -che sia allegata in copia- rilasciata da _____ di importo pari al 100% dei relativi costi di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria come indicati all'art. 6, e quindi pari ad **€ 535.185,42 (cinquecentotrentacinquemilacentottantacinque/42)** oltre IVA recante rinuncia esplicita alla preventiva escussione del debitore principale.

7.2 La garanzia prestata ai sensi del punto precedente sarà di volta in volta ridotta per il corrispondente importo al positivo collaudo, espresso o tacito, relativamente ad ogni singola tipologia di opera di urbanizzazione tra quelle indicate all'art. 6.1.

Art. 8

CESSIONI E ASSERVIMENTI

8.1 Ai sensi degli artt. 28, comma 5, L. n. 1150/1942 e 47 L.R. n. 12/2005, le aree di proprietà del Soggetto Attuatore necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate ai punti 6.1.a (area verde a parco) e 6.1.b (sistema di rotatorie e riqualificazione Via Gaeta) come meglio individuate nell'elaborato 1.1.n T11b rispettivamente con retino verde (mq. 4.663,20 – quattromilaseicentossessantatre/20) e con retino quadrettato color rosso (mq. 960,35), sono cedute a titolo gratuito al Comune di Crema che, come sopra rappresentato, accetta, sin d'ora e cioè con la sottoscrizione della presente Convenzione e con specifica trascrizione, libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami e/o vincoli di ogni specie.

8.2 Sulle aree di proprietà del Soggetto Attuatore dell'estensione di **mq. 3.820** (tremilaottocentoventi) destinata a parcheggio come meglio individuata nell'elaborato 1.1.m T11 con retino quadrettato arancio su cui verranno realizzati n. 153 stalli è costituito vincolo di asservimento all'uso pubblico perpetuo a favore del Comune di

Crema sin d'ora con la sottoscrizione della presente Convenzione e con specifica trascrizione.

(la clausola successiva 8.3 andrà inserita nel caso in cui il frazionamento catastale non sia già disponibile prima della sottoscrizione della Convenzione)

8.3 Il Soggetto Attuatore con la sottoscrizione della presente Convenzione conferisce procura irrevocabile al rappresentante del Comune di Crema _____ a sottoscrivere anche in sua vece il successivo atto di identificazione catastale delle aree indicate ai precedenti punti 8.1 e 8.2 i cui oneri saranno a carico del medesimo Soggetto Attuatore.

8.4 Gli oneri gestionali e manutentivi delle aree di cui al punto 8.1, ancorché cedute al Comune di Crema con la presente Convenzione, resteranno a carico del Soggetto Attuatore, che ne mantiene il possesso ai fini dell'esecuzione delle opere di cui ai punti 6.1.a e 6.1.b, fino -e non oltre- alla determinazione dirigenziale di approvazione del collaudo e/o al decorso del termine per la formazione del collaudo tacito relativo alle medesime opere.

8.5 Per quanto concerne, invece, la porzione di parcheggio esterna al fabbricato commerciale vincolata all'uso pubblico di cui al punto 8.2, il Soggetto Attuatore si obbliga a dotare il parcheggio in questione di adeguato impianto di illuminazione, della necessaria segnaletica verticale e orizzontale; successivamente alla conclusione dei lavori di realizzazione del parcheggio tutti gli oneri e le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria resteranno in capo al Soggetto Attuatore anche in relazione alla porzione gravata da servitù di uso pubblico.

8.6 Il Comune di Crema si obbliga, inoltre, a regolamentare in via permanente, nelle forme di legge, la sosta delle autovetture presso gli stalli che verranno realizzati nelle aree di cui al punto 8.2, con apposito regolamento con le modalità che verranno previamente concordate tra le Parti al fine di garantirne un uso coerente con le attività commerciali che verranno insediate presso l'erigendo fabbricato e l'utile ed indisturbata fruizione da parte della clientela delle stesse tenendo conto delle indicazioni di massima di cui allegato 1.1.a.p.

Art. 9

CESSIONE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ESPRESSA DA AREE IN PROPRIETÀ COMUNALE

9.1 Il Comune di Crema, quale proprietario di un'area ricompresa nel perimetro del Comparto che si estende per complessivi mq **3.927,77 (tremilanovencetoventisette/77)**, graficamente individuata nell'elaborato **1.1.I T10** e costituita, in parte, dal sedime stradale di Via Gaeta compreso tra Viale Santa Maria della Croce e Via Mulini e, per la restante parte, dai terreni catastalmente identificati al Foglio 23, Mappali 19 e 134 e del Catasto Terreni, (**Fondo di decollo**, di cui si allega il relativo certificato di destinazione urbanistica *sub All.to n.*), si obbliga a cedere al Soggetto Attuatore, che si obbliga ad acquistare in favore dell'area di proprietà quest'ultimo meglio identificata al punto 1 delle Premesse (**Fondo di atterraggio**), il diritto di piena proprietà dei diritti edificatori pari a complessivi mq **1.963,89 (millenovecentosessantatre/89)** di **Superficie Lorda di Pavimento S.L.P.** (3.927,77 mq X 0,5 mq/mq quale indice base di edificabilità riferito all'Ambito) con conseguenti **mq 392,78 (trecentonovantadue/78)** di **Superficie Commerciale** calcolati in base al Capitolo 5 del Documento di Piano del P.G.T. (pag. 125 - 20 % della S.L.P.), espressi dal Fondo di decollo in proprietà pubblica, al fine di realizzare l'edificio commerciale di cui al punto **2.1.a** con una Superficie Commerciale di **2.315,10 mq (duemilatrecentoquindici/10)**.

9.2. Il prezzo della presente cessione è stato convenuto, sulla base di apposita perizia redatta dalla Geom. Norma Abrotano in data _____ ed asseverata presso il Tribunale di _____ in data _____ che si allega alla presente Convenzione *sub* allegato n. , in complessivi € **255.305,05 (duecentocinquantacinquemilatrecentocinque/05** - 3.927,77 mq. X 65,00 €/mq) e viene integralmente ed anticipatamente corrisposto contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione a mezzo _____.

9.3. L'effetto traslativo dei diritti edificatori, tra le Parti e nei confronti dei terzi, anche ai fini fiscali, consegue all'effettivo rilascio del Permesso di Costruire per la costruzione del fabbricato commerciale nelle dimensioni, ivi inclusa la Superficie commerciale, indicate nel progetto allegato alla presente Convenzione.

9.4 Il Comune di Crema assume nei confronti del Soggetto Attuatore tutte le garanzie di legge, dichiarando l'esistenza dei diritti edificatori oggetto di cessione, che gli stessi sono di sua assoluta ed esclusiva proprietà, che essi sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti di terzi in genere.

9.5. La cessione di cui al presente articolo è soggetta a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 n. 2 *bis* c.c. e verrà, altresì, annotata, ai sensi del Capitolo 5 del Documento di Piano del P.G.T. (pag. 124), nel Registro delle Cessioni e dei Diritti Edificatori una volta istituito presso il Comune di Crema ai sensi dell'art. 11, comma 4, L.R. n. 12/2005.

Art. 10 VARIANTI AL P.I.I.

10.1 Il Soggetto Attuatore per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo, potrà realizzare, quanto previsto dal progetto di P.I.I., nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

10.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che le varianti che dovranno essere eventualmente apportate in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione (relative ad esempio a reti impiantistiche dei servizi ed allaccio agli stessi, accessi, segnaletica), la cui esecuzione è in ogni caso assoggettata ad apposito titolo edilizio ai sensi di legge, non sono suscettibili di alterare le caratteristiche tipologiche di impostazione del PII, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti previsti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, non costituiscono "variante al PII" assoggettabile all'*iter* autorizzativo urbanistico *ex* art. 14 della L.R. 12/2005.

Art. 11 FORO COMPETENTE

11.1 Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione e/o esecuzione degli impegni assunti con la presente Convenzione, è competente il Tribunale di Cremona fatta eccezione per tutte le questioni attribuite alla giurisdizione esclusiva inderogabile del giudice amministrativo, in relazione alle quali sarà competente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sezione staccata di Brescia.

Art. 12 DOMICILIAZIONI E RAPPRESENTANZA

12.1 Tutte le comunicazioni inerenti il presente accordo o da esso prescritte dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate ai seguenti indirizzi, ove le Parti eleggono domicilio a questi fini:

se a Iniziative il Canale

.....

.....

P.E.C.:

se al Comune

.....

.....

P.E.C.:

ovvero al diverso indirizzo che ciascuna delle Parti potrà successivamente comunicare all'altra a mezzo di comunicazione inoltrata nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo.

12.2 Tutte le comunicazioni tra le Parti, di qualsiasi natura, salvo diversa specifica previsione pattizia o legale, potranno essere:

- Inviata mediante raccomandata con avviso di ricevimento: in questo caso, la comunicazione si avrà per effettuata ed efficace alla data di consegna, o della compiuta giacenza;
- oppure
- Inviata mediante posta certificata: in questo caso, la comunicazione si avrà per effettuata ed efficace alla data risultante dalla ricevuta di consegna.

Art. 13

SPESE

13.1 In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiede i benefici fiscali previsti dalla legislazione vigente in materia, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione esecuzione ed applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

Art. 14

TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

14.1 Il Soggetto Attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

14.2 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto sono effettuate in esecuzione del P.G.T.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Soggetto Attuatore

Il Comune di Crema