



PIANO DI RECUPERO
PALAZZO FRERI CAPPELLAZZI
Via Giacomo Matteotti, 40/42 - Crema

7 - SCHEMA DI CONVENZIONE

IL PROGETTISTA

Architetto
Monaci Paolo
f.to digitalmente

LA PROPRIETA'

Leonia srl
f.to digitalmente

COMUNE DI CREMA
Provincia di Cremona

PIANO DI RECUPERO PALAZZO FRERI – CAPPELLAZZI sec. XVII

Via Giacomo Matteotti 40 - 42 Crema

Proprietà: Leonia srl, Via Milano,83 - Crema

Ubicazione: Via Matteotti n° 40/42 - Foglio n° 32 Mappale n° 187 - 189

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO AII. A

Il giorno del mese di dell'anno 2021, avanti a me Dr. Notaio sono comparsi:

- Il Sig. nato a il, Dirigente dell'Area, 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 degli atti amministrativi che si allegano in copia conforme sotto le lettere, in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, e di seguito denominato Comune;

- Il Sig. Ruben Tomella nato a Lodi il 22.09.1973, C.F.: TMLRBN73P22E648S residente a Crema in Via Cerioli n° 7, in qualità di Legale Rappresentante della ditta Leonia Srl, con sede a Crema in Via Milano, 83 P.IVA.: 01510960196; successivamente denominato "attuatore";

PREMESSO CHE

Il Sig. Ruben Tomella in qualità di Legale Rappresentante della Leonia srl, ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel **Piano di Recupero "Palazzo Freri - Cappellazzi** Contraddistinto in N.C.T.R./N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema, al Foglio n° 32, come segue:

- edificio della superficie di mq. 280 corrispondente al mappale n° 189;
- edificio della superficie di mq. 120 corrispondente al mappale n° 187;
- area cortilizia della superficie di mq. 565 corrispondente al mappale n° 186;
- area cortilizia della superficie di mq. 230 corrispondente al mappale n° 1054;

1. Gli immobili individuati nel Piano sono compresi nel Piano di Governo del Territorio Vigente nel Nucleo di Antica Formazione, art. 15 delle NT del PdR6, con classificazione degli immobili come:
 - mappale n. 189 - "X5 - palazzetto" con modalità d'intervento "restauro e risanamento conservativo";
 - mappale n. 187 - "Y3 – edifici di sostituzione o intasamento" con modalità d'intervento "ristrutturazione senza limitazioni";
2. In data prot. gen. n., e successive integrazioni, n° pratica, "l'attuatore" ha presentato al Comune di Crema la richiesta di Piano Attuativo riferito alle aree e agli immobili interessati, con elaborati a firma dell'Arch. Paolo Monaci con studio a Crema in via IN Novembre n° 8 iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona con il n. 173;
3. il progetto di "piano" unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del
4. che piano attuativo unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato adottato, ai sensi dell'art.14 comma 1 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. a cura della Giunta Comunale con atto n. in data
5. che la deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, a seguito della pubblicazione con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo e nei quindici giorni successivi fino al, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 2 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.;
6. che il Piano Attuativo unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato approvato definitivamente, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con atto n. in data esecutivo ai sensi di legge;

Visto l'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, 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 e sostanziale del presente atto.

art.2 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

L'attuazione del progetto di Piano in argomento, avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso e cioè entro il, in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del Piano di Governo del Territorio 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 e descritti al successivo art 14), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

art.3 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI

L'attuatore del progetto di Piano si obbliga, per esso, successori od aventi causa a qualsiasi titolo:

a stipulare la presente convenzione entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione del presente Piano dando atto che:

1. trascorso inutilmente il suddetto termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su istanza dell'attuatore, l'attuatore stesso sarà sottoposto 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 l'attuatore 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 CONTRIBUTI 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 alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, il convenzionante od i suoi aventi causa dovranno versare il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione in conformità al tipo di intervento attuato

Si da 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 FUNZIONI AMMESSE

L'attuatore, per esso, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, potrà realizzare quanto previsto dal progetto di Piano Attuativo, insediando le seguenti funzioni nel rispetto della presente convenzione e dei documenti progettuali. Le destinazioni d'uso ammesse dal Piano Attuativo ed individuate nelle tavole allegate sono:

- **A.1** Residenza
- **A.2** Strutture private o pubbliche di tipo associativo, culturale, sanitario ed assistenziale, istituzionale, di istruzione e di rappresentanza.
- **A.3** Attività terziarie e direzionali
- **A.4** Esercizi di vicinato
- **A.5** Artigianato di servizio
- **A.6** Pubblici esercizi
- **A.7.** Attività alberghiera

Saranno consentite modifiche nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 11.03.2005 n°12 dietro idonea valutazione amministrativa.

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 già monetizzate e subordinate a valutazione amministrativa.

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

Le destinazioni d'uso previste dal Piano Attuativo al precedente art.5 ed individuate nelle tavole allegate, definiscono una Superficie Lorda di Pavimento realizzabile pari a **965 mq.**, che determina una dotazione di aree destinate a servizi pari al 100% della S.L.P. come previsto dal P.G.T. - Norme Tecniche del Piano delle Regole all'art. 6

Complessivamente l'attuatore, per esso, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, monetizza una superficie di mq 965,00 necessari al soddisfacimento della dotazione di aree per

attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di €/mq 88, come definito con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 06.07.2020, **per un importo complessivo di € 84.920,00 (mq. 965,00 x €/mq. 88,00)** al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art.46 (lettera a) della Legge Regionale 11.03.2005, n°12.

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

L'attuatore per esso, successori od aventi causa è vincolato 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 dell'attuatore, il quale però resterà solidalmente responsabile 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 dall'attuatore 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 e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico dell'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.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

17.08.1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla normativa urbanistica regionale.

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

Gli elaborati grafici allegati al Piano di Recupero "Palazzo Freri - Cappellazzi sono i seguenti:

Allegato n. 1	-Relazione Tecnica
Allegato n. 2	-Stralcio dello strumento urbanistico
Allegato n. 3A	-Stato Attuale - Piante
Allegato n. 3B	-Stato Attuale - Prospetti e Sezioni
Allegato n. 4A	-Progetto - Piante - Calcoli Planivolumetrici
Allegato n. 4B	-Progetto - Prospetti e Sezioni
Allegato n. 5	-Progetto - Classificazione degli interventi
Allegato n. 6	-Documentazione fotografica
Allegato n. 7	-Schema di convenzione
Allegato n. 8	-Estratto di mappa - schede catastali – visure catastali
Allegato n. 9	-Esame impatto paesistico
Allegato n. 10	-Dichiarazione sussistenza requisiti per incentivi di cui alla L.R. 31/2014 e smi

Crema

Letto, confermato, sottoscritto.

.....