

COMUNE DI CREMA

PROVINCIA DI CREMONA

VARIANTE  
PIANO ATTUATIVO  
VIA CARDUCCI

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

ARCH. ROBERTO FLORIAN

LA PROPRIETA'

IMMOBILIARE PARCO S.R.L.



26013 Crema (Cremona)  
Via Piacenza 12  
Tel. 0373/256136-Fax 0373/81221  
e-mail: info@arseng.it www.arseng.it

TITOLO

SCHEMA DI CONVENZIONE

ELABORATO

ALL.

A

DATA  
OTTORRE 2016

AGG.  
MARZO 2017

PROT.  
P 09-16

**COMUNE DI CREMA**  
Provincia di Cremona

VARIANTE  
PIANO ATTUATIVO  
“VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20”  
in variante al Piano delle Regole del vigente PGT.

**RICHIEDENTE:**  
Società IMMOBILIARE PARCO S.R.L.  
MILANO Via C. BATTISTI 1

**ALLEGATO A**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE**

I RICHIEDENTI

IL PROGETTISTA

## PREMESSO CHE

1. la Società IMMOBILIARE PARCO S.R.L. Partita IVA 05109630151 con sede in Milano Via C. Battisti, 1, successivamente denominata “Attuatore” anche per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, è proprietaria dei seguenti mappali compresi nel perimetro del Piano Attuativo “VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20”:
  - a. Comune di Crema Fg 43 mappale 1242;
2. il COMUNE di CREMA è proprietario dei seguenti mappali compresi nel perimetro del Piano Attuativo “VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20”:
  - a. Comune di Crema Fg 43 mappale 1240;
3. le aree di cui ai suddetti mappali sono incluse nell’ambito del Piano Attuativo “VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20” e sono già oggetto della convenzione stipulata con il Comune di Crema con atto del 17-10-2009 di rep. 60485 notaio dott. Giovanni Barbaglio in Crema, registrata a Crema il 22 -12-2009 al n.3423 serie 1T, in corso di validità sino al 03-11-2019
4. il COMUNE di CREMA è proprietario anche dei seguenti mappali nelle immediate vicinanze del Piano Attuativo “VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20”:
  - a. Comune di Crema Fg 43 mapp 246;
5. le opere di urbanizzazione del Piano Attuativo “VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20” previste dalla Convenzione originale sottoscritta, alla data odierna sono completate e collaudate il 14 settembre 2015, come risulta dalla lettera a firma ing. Federico Galli –Collaudatore nominato dal Comune di Crema;
6. gli edifici residenziali previsti dal citato P.A. sono stati realizzati e in parte terminati (56%) e in parte sono ancora da realizzare (44%);
7. gli edifici ancora da realizzare corrispondono alle palazzine in lato Sud-Ovest della lottizzazione, di fronte alla palazzina già completata (palazzina Nord) e attualmente abitata;
8. al fine di buona riuscita complessiva della lottizzazione anche da un punto di vista formale, si vorrebbe realizzare le palazzine mancanti avendo come riferimento quella già completata;
9. la progettazione preliminare delle palazzine ancora da realizzare, senza aumento delle volumetrie approvate con il Piano Attuativo “VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20”, ha evidenziato la difficoltà di contenere i volumi nella superficie FONDIARIA residua, soprattutto per quanto riguarda la parte interrata destinata alle autorimesse;
10. a tale scopo sarebbe opportuno e necessario ampliare l’area fondiaria di pertinenza delle costruende palazzine;
11. tale ampliamento sarebbe possibile con la retrocessione a Immobiliare Parco srl di porzione di area identificata con colore giallo nella tav. 5 di sup. pari a circa mq 450 di cui al mapp. 1240 parte, già dalla medesima ceduta al Comune di Crema in attuazione delle prescrizioni della Convenzione originaria del P.A. citato;

12. a fronte di tale retrocessione in cambio Immobiliare Parco srl ha formulato in data 25-09-2015 al Comune di Crema la proposta per la realizzazione a suo carico di un percorso ciclabile posto nell'area verde di proprietà comunale in fregio al corso della roggia Alchina, in prossimità delle scuole medie e del Palazzetto dello Sport e la realizzazione di un collegamento tra via Manenti ed il parcheggio di Via Carducci;
13. tale proposta ha ricevuto parere positivo dalla Giunta Comunale in data 08-10-2015 prot. Gen. 41207;
14. a seguito di tale parere Immobiliare Parco srl ha presentato in data ..... un progetto di variante al P.A. "VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20" conforme alla proposta di cui al parere positivo della Giunta Comunale del 08-10-2015;
15. In seguito alla variante proposta le aree di proprietà comunale passeranno dall'attuale 65%, pari a mq 10.175 al 62,13%, pari a mq 9.725 e quindi la presente variante di P.A. è proposta in variante all'articolo 26 delle norme tecniche di attuazione del vigente P.G.T. Le volumetrie edificabili restano invariate;
16. le aree oggetto della presente variante non risultano sottoposte a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42;
17. l'attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti 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. 5 e depositati agli atti del Comune;
18. in data \_\_\_\_\_ prot. gen. n. \_\_\_\_\_, prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ e n. pratica \_\_\_\_\_, l'Attuatore ha presentato al Comune di Crema la richiesta, successivamente integrata in data \_\_\_\_\_ prot. gen. n. \_\_\_\_\_, di approvazione del progetto di piano, riferito alle aree interessate, al fine di ottenere l'autorizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150, con elaborati a firma dell'Architetto Roberto Florian tecnico incaricato dalla società ARS Engineering srl con sede in Crema, Via Piacenza 12 iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Lodi con il n. 496;
19. l'approvazione del "Piano" in variante art.17.2 delle NTA del PGT relativamente alla percentuale del 65% è disciplinata dalla legge regionale 11.03.2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni;
20. il progetto di Piano, unitamente a tutta la documentazione compreso lo schema di convenzione, ora in sottoscrizione, è esecutivo a tutti gli effetti in quanto sono state adempiute tutte le attività previste dalla norma legislativa di cui al punto 19 e così specificate:
  - a) adozione, a cura del Consiglio Comunale con atto n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;
  - b) deposito della deliberazione consiliare di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_;
  - c) approvazione definitiva a cura del Consiglio Comunale con atto n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutivo ai sensi di legge;

- d) affissione, dell'avviso di approvazione all'albo pretorio comunale in data \_\_\_\_\_;
- e) trasmissione alla Provincia di Cremona con nota in data \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_, nei termini e nei modi previsti dalla legislazione vigente.

Tutto ciò premesso e considerato, tra il Comune di CREMA e la IMMOBILIARE PARCO srl come sopra rappresentati visto l'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legislazione regionale vigente,

### **si conviene e si stipula**

quanto segue:

#### **art.1**

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

#### **art.2**

La presente convenzione è da ritenersi integrativa e modificativa della convenzione stipulata tra le parti con atto del 17-10-2009 di rep. 60485 notaio dott. Giovanni Barbaglio in Crema, registrata a Crema il 22 -12-2009 al n.3423 serie 1T, in corso di validità sino al 03-11-2019.

#### **art.3**

Tutte le previsioni di cui alla convenzione di cui all'art.2 in contrasto con la presente devono ritenersi abrogate.

#### **art.4 TEMPI DI ATTUAZIONE – PROROGA DEI TERMINI**

La presente convenzione proroga la validità della convenzione stipulata per l'attuazione del P.L. in vigore stipulata con atto del 17-10-2009 di rep. 60485 notaio dott. Giovanni Barbaglio in Crema, registrata a Crema il 22 -12-2009 al n.3423 serie 1T, della quale rimangono in essere tutte le previsioni non difformi dalla presente e in corso di validità sino al 03-11-2019.

La sua naturale scadenza è pertanto PROROGATA al 03/11/2024, termine entro cui l'attuazione del Piano in variante in argomento, in conformità alle norme e ai tempi della presente convenzione 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. 23) dovrà essere completata.

#### **art.5**

L'attuatore si impegna per sé, i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare gli interventi oggetto di variante al piano attuativo approvato con delibera C.C. n. .... del ....., dei suoi allegati

- Tav. 1	Estratti	Scala	1:2000
- Tav. 2	Rilievo Celerimetrico	Scala	1:500
- Tav. 3	Dimostrazione superfici piano attuativo	Scala	1:500
- Tav. 4	Rilievo Fotografico		
- Tav. 5	Planivolumetrico e dimostrazione aree in cessione	Scala	1: 500
- Tav. 6	Sezioni	Scala	1: 200
- Tav. 7	Urbanizzazioni	Scala	1: 500
- Tav. 8	Particolari urbanizzazioni	Scala	1:50
- Allegato A	Schema di convenzione		

- Allegato A1 Aree in cessione (**fa parte dello schema di convenzione**)
- Allegato B Relazione
- Allegato C Computo metrico
- Allegato D Scheda informativa - articolo 2 legge regionale 23.06.1997, n.23

e secondo le norme della presente convenzione.

#### **art.6 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI**

L'attuatore del progetto di "Piano" si obbliga:

- a) A stipulare la presente convenzione entro 270 (duecentosettanta) giorni dalla data di approvazione del "Piano";
- b) ad assumersi a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo, a perfetta regola d'arte, delle opere di urbanizzazione sostenendo tutte le spese relative, compresa la direzione dei lavori in conformità con il nuovo codice degli Appalti.
- c) Il costo presunto delle opere di urbanizzazione riassunte nel computo metrico (allegato C) e che comprende la realizzazione della pista ciclabile e dell'accesso al parcheggio pubblico di Via Carducci è specificato in **€ 57.959,40 (Euro CINQUANTASETTEMILANOVECENTOCINQUANTANOVEEURO/40)**.

#### **art.7 RETROCESSIONI TRA COMUNE DI CREMA E IMMOBILIARE PARCO**

Il Comune di Crema, cede con il presente atto all'Attuatore a titolo gratuito, a compensazione delle opere di cui all'art. 6 la piena proprietà dell'area individuata nell'elaborato grafico TAV 5 agli atti del Comune e nell'allegato, "**Aree in retrocessione**", alla presente sotto la lettera \_\_\_\_\_ a come da frazionamento redatto a cura dell'attuatrice della superficie di circa mq 450.

#### **art.8 CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

L'attuatore del Piano, con riferimento al P.A. vigente, corrisponderà al Comune di Crema, per il rilascio dei permessi di costruire delle rimanenti volumetrie ad oggi inedificate, o alla presentazione di Denuncia di inizio di Attività, gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo afferente il costo di costruzione. Si dà atto che l'importo base relativo ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle vigenti nel Comune di Crema alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di Denuncia di inizio di Attività, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste o denunce medesime, desunti da regolari atti deliberativi amministrativi esecutivi.

#### **art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE – ISTANZE - NOMINA COLLAUDATORE - COLLAUDO**

In riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.6 lettera b) le parti concordano che:

1. Per la normativa vigente l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria previste dovranno essere realizzate nel rispetto del D.Lgs 50/2016 sm.i.
2. l'importo delle opere di urbanizzazione, come indicato al precedente art.6 lettera b) risulta di **€ 57.959,40** ed è inferiore alla soglia di cui all'art. 36 comma 2 lett. b) e successive modifiche e integrazioni;
3. l'attuatore, come primo atto conseguente alla stipula della presente convenzione e comunque entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della stessa e cioè entro il \_\_\_\_\_ provvederà:

- 4.1 a predisporre il progetto definitivo/esecutivo. Si riconosce all'Amministrazione la facoltà di richiedere tutti gli accorgimenti e integrazioni al fine di garantire il rispetto delle norme e la qualità nell'esecuzione delle opere, senza che ciò comporti impegni finanziari per l'Amministrazione stessa;
- 4.2 a presentare la richiesta di titolo abilitativo;
- 4.3 Le opere, compresa la direzione dei lavori, a carico dell'attuatore, saranno eseguite in conformità al titolo abilitativo rilasciato, alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;
- 4.4 Le opere dovranno essere ultimate entro 2 (due) anni dalla data del rilascio del Permesso di Costruire o di efficacia della DIA o altro atto equipollente salvo proroghe motivate che verranno concesse dal Comune su richiesta del soggetto attuatore;
- 4.5 in ogni caso, l'attuatore, non potrà pretendere dall'Amministrazione il rimborso di alcuna spesa comprese quelle di tutte le progettazioni;
4. eventuali modifiche o varianti nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere concordate e definite con il collaudatore nominato dall'Amministrazione di cui al successivo punto 8 che dovrà approvarle con apposito atto;
5. per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione di eventuali rapporti con terzi (persone fisiche, società o Enti), qualsiasi tipo di servitù od altro titolo (per tubazioni, cavi, locazioni, affitti e simili ecc.), concernenti le aree interessate alle opere anche esterne, sono a carico dell'attuatore;
6. il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere stesse, con tutti gli oneri conseguenti a carico dell'attuatore, è il dirigente o collaboratore dell'area tecnica incaricato dall'amministrazione comunale ;
7. il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere di cui al punto 6 sarà tenuto a monitorare e seguire i lavori rendicontando l'Amministrazione sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze per le eventuali sanzioni o penali;
8. l'attuatore dovrà prendere i dovuti contatti con il collaudatore designato per gli adempimenti dovuti, fornendo tutta la documentazione necessaria anche su supporto informatico;
9. ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto il certificato di regolare esecuzione a cura della direzione dei lavori secondo la normativa legislativa e collaudo tecnico a cura del collaudatore designato ad attestarne la regolare esecuzione;
10. per l'effettuazione del collaudo tecnico l'attuatore dovrà consegnare al Comune n. 1 copia cartacea e una su supporto informatico dwg degli elaborati di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione come effettivamente realizzate, con tutti i necessari riferimenti, di tipologia, di dati dimensionali e di individuazione;
11. il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta dell'attuatore;

#### **art.10 PRESA IN CARICO AREE E OPERE – MANUTENZIONE**

Il Comune e/o gli Enti eroganti acquisiranno gratuitamente la disponibilità delle opere di urbanizzazione automaticamente a seguito del collaudo favorevole delle opere medesime effettuate secondo la presente convenzione.

Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico dell'attuatore del piano.

#### **art.11 GARANZIA FIDEJUSSORIA**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, l'attuatore ha costituito a favore del Comune congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria / assicurativa (contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) continuativa fino allo svincolo autorizzato dal Comune, con beneficio di prima escussione, prevista dall'art.28 della legge 17.08.1942, n.1150 per l'importo, definito dal Comune, di € **70.700,00(settantamilasettecento//00)** n.\_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ della Compagnia/banca \_\_\_\_\_, con sede a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_.

La garanzia dovrà anche:

- α) prevedere la possibilità di parziale o totale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
- β) soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1° dell'art. 1957 Codice Civile.

L'importo totale della fidejussione potrà essere svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione in dipendenza del collaudo favorevole finale amministrativo di cui al precedente art.9 dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

#### **art.12 IPOTESI INADEMPIMENTI – UTILIZZO CAUZIONE**

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione l'attuatore autorizza il Comune a disporre della cauzione di cui all'art.11 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

#### **art.13 SURROGA**

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente, per quanto previsto nella presente convenzione, all'esecuzione delle opere e servizi in sostituzione dell'attuatore, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia messo in mora l'attuatore, con preavviso non inferiore a 3 mesi e l'attuatore stesso non abbia provveduto tempestivamente e pienamente.

#### **art.14 DEROGHE**

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

#### **art.15 OBBLIGHI**

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa dell'attuatore, il quale resterà però solidalmente responsabile del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella presente convenzione nei confronti del Comune, 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.16 SPESE**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico dell'attuatore del progetto di Piano che chiede i benefici fiscali previsti dalla Legge. Si chiedono inoltre i benefici fiscali previsti dall'art. 20 della legge 28.01.1977 n.10, successive modifiche ed integrazioni e delle altre Leggi vigenti.

#### **art.17 AUTORIZZAZIONI AI FUNZIONARI COMUNALI**

Le parti danno atto che i dirigenti comunali delegati alla cura ed alla sottoscrizione della presente convenzione sono autorizzati 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.18 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 modifiche ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica.

#### **art.19 TAVOLE E DOCUMENTI DEL PIANO**

Le tavole e i documenti costituenti la variante del Piano Attuativo "VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20 "sono:

- Tav. 1	Estratti Aerofotogrammetrico, estratto P.G.T. vigente, Estratto Mappa	Scala	1:2000
- Tav. 2	Rilievo Celerimetrico Piano Attuativo estratto catastale per aree esterne	Scala	1:500
- Tav. 3	Dimostrazione superfici piano attuativo	Scala	1:500
- Tav. 4	Rilievo Fotografico		
- Tav. 5	Planivolumetrico e dimostrazione aree in cessione	Scala	1: 500
- Tav. 6	Sezioni	Scala	1: 200
- Tav. 7	Urbanizzazioni	Scala	1: 500
- Tav. 8	Particolari urbanizzazioni	Scala	1:50
- Allegato A	Schema di convenzione		
- Allegato A1	Aree in cessione (fa parte dello schema di convenzione)		
- Allegato B	Relazione		
- Allegato C	Computo metrico		
- Allegato D	Atto di provenienza		
- Allegato E	Relazione Geologica e Geotecnica		
- Allegato F	Esame impatto paesistico dei progetti		

#### **art.20**

Gli elaborati grafici e gli allegati alla delibera C.C. .... sono da ritenersi sostitutivi degli elaborati grafici e degli allegati alla convenzione originale stipulata in data 17-10-2009.

**art.21**

L'attuazione della variante al Piano Attuativo "VIA CARDUCCI - Zona C2 n.20" interessante le aree di cui ai mappali indicati in premessa, avverrà in conformità alle previsioni contenute negli elaborati allegati alla deliberazione di approvazione della stessa che si intendono qui integralmente riportati nonché alle norme del PGT vigente di cui alla presente convenzione.

**art.22 MODALITA' DI VERIFICA DELLE DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE**

La distanza degli edifici dalle strade comunali, compresa la strada campestre a sud, dovrà essere verificata secondo i criteri individuati sulla base dell'allegato B delle N.T.A. del PGT vigente (angolo solido).

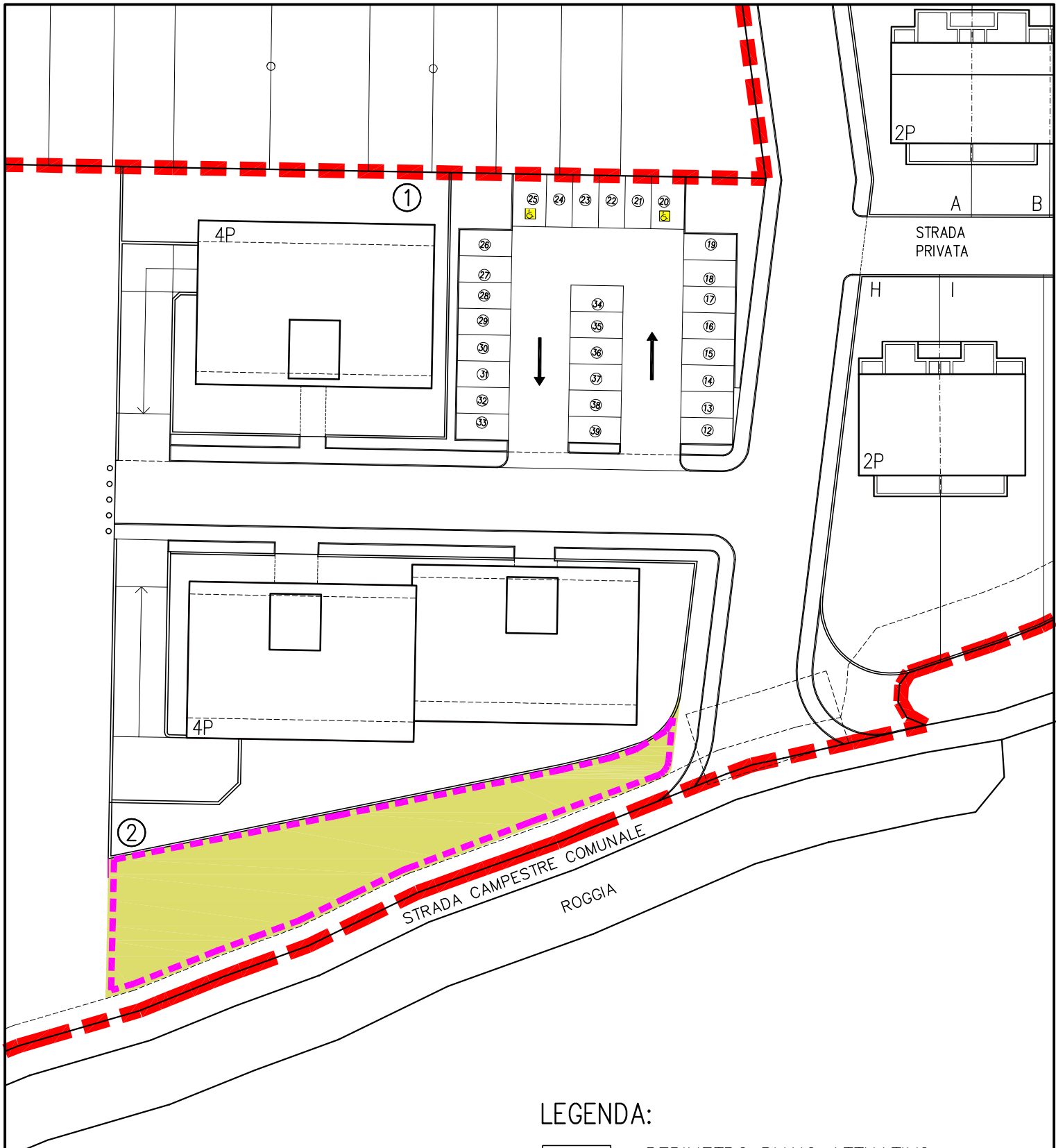
**art.23**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla legge urbanistica 17/08/1942 n° 1150 e successive modificazioni e alla legge regionale n° 12 del 13/03/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

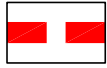
**art.24 TRASCRIZIONE**

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.

Letto, confermato, sottoscritto.



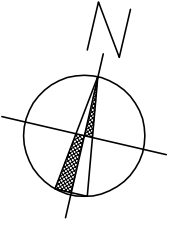
LEGENDA:



PERIMETRO PIANO ATTUATIVO  
"VIA CARDUCCI"



AREA DA CEDERE DA COMUNE  
AD IMMOBILIARE PARCO (sup. 450 mq)



ALLEGATO A1  
AREA IN RETROCESSIONE  
Scala 1:500