

CONVENZIONE URBANISTICA

Variante al Piano Attuativo denominato “Lago Gerundo” approvato il 12/12/2005 del. 365/2005 in Variante al Piano di Governo del Territorio vigente

*

Gerundo Center s.r.l. – in persona del signor Denti Riccardo amministratore unico e legale rappresentante legale – con sede in Crema (CR), via Bombelli, 3, P.IVA: 01655270195;
di seguito anche “**società Attuatrice**”

e

Comune di Crema, con sede in Crema (CR), P.zza Duomo, 25, C.F. e P.IVA: 00111540191;
di seguito anche “**Comune**”

premesso che

- la società Gerundo Center s.r.l. è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree e dell’immobile sito in Crema via Indipendenza (angolo via Gerundo), catastalmente identificato al Foglio 21 (ventuno) con mappale n. 999 (ex n. 819), pervenuti alla Società Attuatrice, con l'atto a rogito Notaio Dr. Confalonieri in data 22.02.2017 dalla società Effe Due s.r.l.;
- la società Effe Due s.r.l. aveva realizzato la parziale edificazione dell’immobile, in virtù della convenzione intervenuta con il Comune di Crema con atto in data 27 dicembre 2005 a rogito Notaio Antonella Ferrigno di Crema, n. rep. 4758;
- la convenzione di cui sopra prevedeva la realizzazione di un edificio con destinazione a Servizi ed Attrezzature d’Interesse pubblico con le seguenti

funzioni: aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse locale rientranti nella categoria SP-F di cui all'art. 28.1 e 28.1.2 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Regolatore Generale).

- i lavori di realizzazione dell'immobile, avviati in forza della suddetta convenzione, sono ormai interrotti da alcuni anni;

- la società Attuatrice, al fine di portare a termine l'iniziativa immobiliare, ha presentato in data 29.01.2018 con n° 4123 di protocollo, e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo in variante al Piano di Governo del Territorio (PGT);

- la variante oggetto della presente convenzione ha come finalità:

1. risolvere una situazione critica di un immobile in stato di abbandono e degrado che crea disagi e preoccupazione per la popolazione della zona interessata;

2. dotare, il Comune di un tratto di pista ciclopedonale nella zona interessata; ottenere gratuitamente, da parte della Società Attuatrice, la fornitura degli arredi per l'asilo comunale, come da Capitolato allegato;

3. garantire la sostenibilità economica e finanziaria del progetto attraverso un ampliamento della Superficie Lorda di Pavimento realizzabile e la modificazione delle destinazioni d'uso insediabili;

- le aree e gli immobili oggetto della presente convenzione non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo n° 42 del 22.1.2004 e successive modifiche e integrazioni;

- la Società Attuatrice per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, 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 allegati alla variante al Piano Attuativo, presentato in data 29.01.2018 con n° 4123 di prot. gen. e successive integrazioni;

- con delibera n. 2018/00064 del 19.02.2018, l'Amministrazione deliberava l'avvio del procedimento relativo alla proposta di variante al Piano Attuativo unitamente alla verifica di assoggettabilità alla V.A.S., ed in data 14.06.2018, il procedimento veniva avviato;

- il Comune di Crema, in data 12.10.2018, ha decretato di non assoggettare la variante al Piano Attuativo alla V.A.S.;

tutto ciò premesso

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE - OGGETTO E FINALITÀ

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Art. 2 - TEMPI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Attuativo ha validità di 10 anni dalla sua approvazione.

Le opere di urbanizzazione e le unità in cessione in proprietà al Comune, di cui al successivo art. 3, devono essere ultimate nel termine di due anni dalla data di approvazione della Variante al Piano Attuativo, in conformità alle norme della presente convenzione e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto elencati al successivo art. 22.

Gli importi dovuti dalla Società Attuatrice al Comune relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al contributo afferente al costo di costruzione, come quantificati nel successivo art. 9, saranno corrisposti in n. 2

rate di pari importo, la prima con la presentazione della richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, che dovrà avvenire entro 1 anno dalla data di pubblicazione della Variante al Piano Attuativo, e la seconda non oltre il 30.06.2020.

Art. 3 - ONERI ED OBBLIGHI GENERALI

La società Attuatrice, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo si obbliga:

a – a stipulare la presente convenzione entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della variante al Piano Attuativo;

b – a completare la realizzazione dell'immobile in conformità con i progetti approvati dal Comune, nei tempi e con le modalità stabilite nella presente convenzione;

c – a realizzare parcheggi pubblici, comprensivi di rampe di accesso alla pubblica via Lago Gerundo e relative pertinenze, a realizzare il collegamento ciclopedonale con le relative pertinenze e a realizzare aree dedicate al verde attrezzato; la realizzazione di tali opere, che come da computo metrico allegato avrà un costo di euro 170.000,00 oltre IVA, non comporterà nessuno scomputo sugli oneri dovuti dalla società Attuatrice al Comune;

d – a cedere in proprietà al Comune le aree che saranno adibite a parcheggio pubblico e relativa viabilità, a pista ciclopedonale e relative pertinenze e ad aree dedicate al verde attrezzato (aree individuate al seguente art. 4);

e – a fornire gli arredi per l'asilo comunale, come da capitolato allegato;

f - ad acquisire, in fase di richiesta dello stato autorizzativo, il parere degli Enti Competenti e degli Enti Erogatori dei servizi e ad adeguare i progetti sulla base delle indicazioni di tali Enti senza che ciò comporti costi per l'Amministrazione.

Art. 4 - CESSIONI

Con la presente convenzione, vengono realizzate e cedute al Comune le seguenti aree: Aree denominate "X" (Pista ciclopedonale mq. 242,22), "Y" (area a verde pubblico mq. 103,54), "K" (Parcheggio pubblico mq. 700,25), "W" (Viabilità parcheggio mq. 865,58), "J" (Violetti pedonali mq. 206) così come illustrate nella Tav. 17 allegata. La cessione avverrà contestualmente alla stipulazione della presente Convenzione e la Società Attuatrice manterrà la disponibilità delle aree sino alla realizzazione delle opere.

Art. 5 – MONETTIZZAZIONE

La Società Attuatrice si impegna a monetizzare gli standard dovuti per il cambio di destinazione d'uso della SLP in direzionale/pubblici esercizi/commerciale/esercizi commerciali di vicinato, per la quota eccedente alla superficie di standard già prevista e soddisfatta pari a mq. 1.196,67. La monetizzazione avverrà secondo quanto previsto dalle tabelle comunali che prevedono l'importo di euro 52,00/mq e, pertanto, l'importo totale che la società Attuatrice verserà al Comune sarà di euro 62.226,84.

Art. 6 - ASPETTI PROCEDURALI

A seguito della stipulazione della presente convenzione, la società Attuatrice, per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a presentare ai competenti uffici comunali, i progetti tecnici esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione che dovranno essere realizzate entro e non oltre il termine di due anni dalla data di approvazione della variante al piano attuativo, salvo proroghe motivate che saranno concesse dall'amministrazione comunale.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione del benestare degli Enti Erogatori dei servizi e degli Uffici interessati.

Il Comune, contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere relative alla realizzazione della pista ciclopedonale e relative pertinenze e di aree dedicate al verde attrezzato, nominerà un collaudatore in corso d'opera e finale delle opere stesse.

Il Comune non potrà accettare autocertificazioni di agibilità in assenza degli adempimenti contrattuali ed in particolare il collaudo di tutte le opere atte a rendere accessibile ed agibile l'edificio stesso.

E' facoltà del Comune accettare più autocertificazioni di agibilità per porzioni dell'edificio a condizione che ciascuna di esse abbia una propria autonomia strutturale e funzionale e che siano state utilmente collaudate le opere di urbanizzazione ad esse afferenti.

Art. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - COLLAUDO

Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto il certificato di regolare esecuzione, anche parziale, a cura della direzione dei lavori.

Le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo amministrativo.

Eventuali modifiche o varianti nell'esecuzione delle opere, dovranno essere concordate e definite con l'Amministrazione che dovrà approvarle con apposito atto.

Per la realizzazione delle opere, la definizione di eventuali rapporti con terzi comunque in un rapporto sinergico con l'Amministrazione, (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 degli attuatori.

Il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere stesse (alto

sorvegliante), sarà nominato tra i dipendenti del comune.

Il collaudatore designato in corso d'opera e finale delle opere 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.

La Società attuatrice, dovrà prendere i dovuti contatti con il collaudatore designato per gli adempimenti dovuti, fornendo tutta la documentazione necessaria anche su supporto informatico.

Ad avvenuta ultimazione delle opere dovrà essere redatto il certificato di regolare esecuzione a cura della direzione dei lavori secondo la normativa legislativa e collaudo tecnico-amministrativo a cura del collaudatore designato ad attestarne la regolare esecuzione.

Per l'effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo gli attuatori dovranno consegnare al Comune n. 5 copie cartacee e una su supporto informatico dwg degli elaborati di progetto esecutivo delle opere come effettivamente realizzate, con tutti i necessari riferimenti, di tipologia, di dati dimensionali e di individuazione.

Il collaudo delle opere dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta della Società attuatrice.

Può farsi luogo anche al collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, qualora esse abbiano una loro autonoma funzionalità.

Art. 8 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

L'intervento prevede il convenzionamento di una superficie lorda di pavimento prevista in mq. 3.314,26 che la Società Attuatrice destinerà a

funzione direzionale/pubblici esercizi/commerciale/esercizi commerciali di vicinato.

Art. 9 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

La Società Attuatrice, in ragione delle funzioni previste dal Piano, dovrebbe corrispondere al Comune di Crema, per il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati:

- gli oneri di urbanizzazione primaria Euro **410.968,24** (euro 124,00/mq X 3.314,26 mq)
- gli oneri di urbanizzazione secondaria Euro **188.912,82** (euro 57,00/mq X 3.314,26 mq)
- il contributo afferente il costo di costruzione Euro **202.500,00** (calcolato al 10% del costo stimato per la realizzazione delle opere, come da computo metrico allegato).

Si specifica che gli importi stimati degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sono stati calcolati con le aliquote previste per le nuove costruzioni, nonostante l'edificio sia già parzialmente edificato.

Si precisa inoltre che la società Attuatrice non potrà vantare alcun diritto sugli importi del contributo di costruzione (comprensivo delle penali) precedentemente versati o sulle fidejussioni precedentemente riscosse dal Comune per il mancato pagamento dello stesso.

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 Attuativo, intervenuta con deliberazione della Giunta comunale n. in data, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati,

purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del Piano e cioè entro il, il tutto come previsto 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 alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste o denunce medesime, desunti da regolari atti amministrativi. Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

Art. 10 – VARIANTI AL PIANO

E' in facoltà del Comune autorizzare, previa motivata richiesta della società Attuatrice, una destinazione diversa rispetto a quella indicata all'art. 8.

Eventuali altre modifiche alle funzioni previste dalla Variante al Piano, comportano la stipulazione di una nuova convenzione.

Le modifiche planivolumetriche consentite in fase di esecuzione nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 della LR 11.03.2005 n. 12, non necessitano di approvazione di preventiva variante al Piano Attuativo.

Art. 11 - DECADENZA DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione si risolverà *ipso iure* qualora non vengano corrisposti, con le tempistiche indicate nel precedente art. 2, gli importi, quantificati nel precedente art. 9, dovuti dalla Società Attuatrice al Comune.

Art. 12 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali,

la società attuatrice ha costituito a favore del Comune congrua cauzione tramite emissione, in data, di polizza bancaria o assicurativa n., contratta con, 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 € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00) oltre IVA; euro 70.000,00 oltre IVA a garanzia della fornitura degli arredi per l'asilo comunale, come da Capitolato allegato alla presente Convenzione, ed euro 170.000,00 oltre IVA a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle unità in cessione in proprietà al Comune.

La garanzia dovrà anche:

1. prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
2. 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. Tale garanzia dovrà essere eventualmente integrata, a giudizio del Comune, con le verifiche del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 8:
3. avere validità ed essere continuativa fino alla sua restituzione, o alla dichiarazione liberatoria dello svincolo fornita dal Comune di Crema.

L'importo totale della fideiussione potrà essere ridotto in conseguenza dell'esatto adempimento di alcune delle obbligazioni assunte con la presente convenzione e, con l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con

la presente convenzione, dovrà essere completamente svincolato, dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

Art. 13 - SURROGA

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

Art. 14 - DEROGHE

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

Art. 15 - GARANZIE GENERALI

La Società attuatrice per sé stessa, successori od aventi causa, come citato nelle premesse, garantisce:

a) di essere unica ed esclusiva proprietaria di tutte le aree che, secondo la presente convenzione, vengono cedute al Comune di Crema e di averne piena disponibilità;

b) le aree saranno cedute al comune di Crema libere da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle previsioni dello strumento urbanistico;

La Società attuatrice è vincolata 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 soltanto con la stipulazione per atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione del Piano.

Art. 16 - OBBLIGHI E DIRITTI GENERALI

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa della Società attuatrice, la 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 dalla Società attuatrice a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

Art. 17 - 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 della Società attuatrice, 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. 18 - IPOTECHE

La Società attuatrice sull'area di proprietà potrà costituire ipoteche al fine di garantire il finanziamento dell'opera stessa, mentre dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a essa competere in dipendenza della presente convenzione e della cessione, delle aree di cui all'art. 4 ed all'uopo solleva il competente Dirigente dell'Agenzia

del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 19 - RIMANDI NORMATIVI

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi, ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore tra cui in particolare alla Legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica.

Art. 20 - 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. 21 - 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 vigenti.

Art. 22 - TAVOLE E DOCUMENTI DI PIANO

Le tavole e i documenti costituenti la Variante al Piano Attuativo in Variante al PGT, sono:

- Relazione tecnica descrittiva
- Documentazione fotografica
- Atto attestante la proprietà dell'immobile
- Schema di convenzione

	- Relazione geologica con allegati	
	- Valutazione clima acustico	
	- Elaborato VAS (Valutazione Ambientale Strategica)	
	- Tav. 01 Estratto mappa e PGT	
	- Tav. 02 Piano seminterrato stato di fatto	
	- Tav. 03 Stato di fatto piano terra	
	- Tav. 03A Stato di fatto piano terra con inquadramento	
	- Tav. 04 Stato di fatto piano primo	
	- Tav. 05 Stato di fatto piano secondo	
	- Tav. 06 Stato di fatto piano terzo	
	- Tav. 07 Stato di fatto piano quarto	
	- Tav. 08 Stato di fatto piano copertura	
	- Tav. 08A Stato di fatto prospetti	
	- Tav. 08B Stato di fatto sezioni	
	- Tav. 09 Layout di progetto piano seminterrato	
	- Tav. 10 Layout di progetto piano terra	
	- Tav. 10A Layout di progetto piano terra con pertinenze esterne	
	- Tav. 11 Layout di progetto piano primo	
	- Tav. 12 Layout di progetto piano secondo	
	- Tav. 13 Layout di progetto piano terzo	
	- Tav. 14 Layout di progetto piano quarto	
	- Tav. 15 Layout di progetto Piano copertura	
	- Tav. 15A Layout di progetto prospetti	
	- Tav. 15B Layout di progetto sezioni	
	- Tav. 16 Elaborato Planivolumetrico (dimostrazione superfici)	

- Tav. 17 Elaborato Inquadramento aree esterne (Urbanizzazioni)

- Tav. 18 Elaborato Planivolumetrico dimostrazione superfici ampliamento e autorimesse pertinenziali

- Tav. 19 Elaborato tracciati servizi e sottoservizi

- Tav. 20 Aree esterne quotate

- Viste prospettiche dell'edificio (Rendering)

- Capitolato Arredo ASILO

- Computo metrico estimativo aree esterne

- Computo metrico estimativo per la determinazione del costo di costruzione

Crema,

Gerundo Center s.r.l.

Comune di Crema