

COMUNE DI CREMA
Provincia di Cremona

Allegato n°, Schema di Convenzione

Schema di convenzione per Piano Attuativo denominato “Via M. Buonarroti – Via Grazia Deledda” in Ambito di completamento esclusivamente produttivo	All.
---	------------------

Proprietà:

- Il Sig. Antonio Giuffrida nato Cagnano Varano (FG), il 03/10/1963 e residente a Crema in via Luciano Chiodo N°24 il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della "Società AMA ESTATE s.r.l.", con sede in Crema via Grazia Deledda N°36 - C.F.-P.I 01627490194, quale proprietaria dell'appezzamento censito al N.C.E.U di Cremona al fg.18, Comune di Crema, mappale 388, e di seguito denominata “**Attuatrice**”;
- Il Sig. Danilo Agardi nato a Moscazzano (CR) il 05/04/1956, e residente a Crema, via Capergnanica 3/2, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società "AGARDI srl", con sede a Crema via Buonarroti N°12-14 - C.F.-P.I 00371750191, e di seguito denominata “**Attuatrice**”;

Ubicazione:

Via Buonarroti N°12-14 e Via Grazia Deledda N°36
Fg. n° 18 Mapp. n° 386 (propr. AGARDI srl)
Fg. n° 18 Mapp. n° 387 (propr. AGARDI srl)
Fg. n° 18 Mapp. n° 388 (propr. AMA ESTATE srl)

Li, _____

I richiedenti:

Antonio Giuffrida
Legale Rappresentante "Società AMA ESTATE s.r.l."

Danilo Agardi
Legale Rappresentante Società "AGARDI srl"

.....

.....

Schema di convenzione per il Piano Attuativo in Ambito di completamento esclusivamente produttivo (PA) denominato “Via M. Buonarroti – Via Grazia Deledda” (PE n° 47/2020)

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

- Il Sig. Antonio Giuffrida nato Cagnano Varano (FG) il 03 /10/1963 e residente a Crema in via Luciano Chiodo N°24 il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della "Società AMA ESTATE s.r.l.", con sede in Crema via Grazia Deledda N°36 - C.F.-P.I 01627490194, quale proprietaria dell'appezzamento censito al N.C.E.U di Cremona al fg.18, Comune di Crema, mappale 388, e di seguito denominata “Attuatrice”;
- Il Sig. Danilo Agardi nato a Moscazzano (CR) il 05/04/1956 e residente a Crema, via Capergnanica 3/2, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società "AGARDI srl", con sede a Crema via Buonarroti N°12-14 - C.F.-P.I 00371750191 e di seguito denominata “Attuatrice”;
- del Comune di Crema, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, che interviene in rappresentanza del Comune di Crema - Codice Fiscale 91035680197 e Partita IVA 00111540191, in virtù del Decreto del Sindaco n. del che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto la lettera "A" in esecuzione di deliberazione di Giunta Comunale n./..... in data, che, in copia conforme all'originale ed esecutiva ai sensi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B", e con determinazione n. in data, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, e di seguito denominato **Comune**;

PREMESSO CHE

1. Le società AMA ESTATE e AGARDI SRL., successivamente denominate “proprietà attuatrice”, sono uniche ed esclusive proprietarie ed hanno la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale n°386-387-388 del foglio n.18, della superficie complessiva di mq 7.340, pervenuti alle suddette Società attuatrici a mezzo dell'atto Repertorio n., Raccolta n. ... del, Notaio in
2. le aree di proprietà delle società AMA ESTATE e AGARDI SRL sono individuate dal Piano di Governo del Territorio Vigente, approvato con atto consiliare n. 93 in data 18.12.2015 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n°10 del 09.03.2016, come segue:
 - Ambito di completamento esclusivamente produttivo, disciplinato dall'art. 20.2 delle NT del Piano delle Regole (PdR6), che prevede l'intervento tramite Pianificazione Attuativa estesa all'intero ambito perimetrato che deve garantire la cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, pari al 50% delle aree perimetrare;
 - che le aree e gli immobili oggetto del PA, non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;
3. Le proprietà attuatrici, per sé stesse, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano di essere in grado di assumersi 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. 17 e depositati agli atti del Comune;
4. In data 23.01.2020 prot. gen. n. 3246, e successive integrazioni, con n° pratica 47/2020, le proprietà attuatrici hanno presentato al Comune di Crema la richiesta di Piano Attuativo riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'Arch. Gennari Leonardo con studio a Crema in via XX settembre n°18 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona. – settore Architettura con il n. 376;

5. l'attuazione per sub-comparti è stata ritenuta percorribile dall'Amministrazione Comunale in quanto non pregiudica la pianificazione del restante comparto e non costituisce variante al PGT;
6. il progetto di "piano" unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato adottato a cura della Giunta Comunale con atto n. in data
7. il deposito della deliberazione della Giunta Comunale di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale è avvenuto nel periodo/.....;
8. il progetto di "piano" unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è stato approvato definitivamente, 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. 17), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

Le proprietà attuatrici del progetto di Piano si obbligano, per esse, 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 delle proprietà attuatrici, le stesse saranno sottoposte 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 le proprietà attuatrici 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.3 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI

Le proprietà attuatrici del progetto di Piano, si obbligano, per sé stesse, successori od aventi causa a qualsiasi titolo:

a versare, come hanno versato, a titolo di penale la somma, in ragione di € 60,00 giornaliera, per i periodi dal, al, e dal, al giorno antecedente la data odierna, e così per un totale di €, dando atto che sono trascorsi i termini previsti dall'art. 2 della presente convenzione. Tale importo è stato versato, prima della stipula della presente convenzione giusta bolletta della Tesoreria comunale n..... del

art.4 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

I parametri urbanistici del presente Piano Attuativo sono:

- St (superficie territoriale) = 7340,00 mq
- Ut perequato (indice Utilizzazione territoriale comprensivo dell'area in cessione) = 0,3 ma/mq
- SIp (Superficie lorda di pavimento) = 2202,00 mq

Le funzioni ammesse nel Piano Attuativo sono esclusivamente le attività produttive della categoria funzionale C (funzioni produttive), ivi compresi gli uffici, limitatamente alle funzioni che si configurano come parte integrante dell'attività produttiva.

È consentito destinare il 10% della SIp, fino ad un massimo di 100 mq, per la realizzazione di un abitazione per il personale di custodia, previo asservimento trascritto all'unità produttiva, subordinandolo alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità da trasciversi nei registri immobiliari.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di:

- 2202,00 mq di SIp a funzione artigianale industriale.

art.5 DOTAZIONI TERRITORIALI – REPERIMENTO ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Le proprietà attuatrici, per esse, successori o aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) monetizzano le aree destinate al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura del 30% della SIp e pari a 660,60 Mq
- b) cede 3670,00 Mq a titolo gratuito, pari al 50% dell'area perimetrata e destinata a servizi ed attrezzature d'interesse generale;;
- c) redige a propria cura e spese i necessari frazionamenti per l'esatta individuazione catastale degli immobili di cui alle precedenti lettere a) e b).

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

Le attuatrici, per sé stesse, successori o aventi causa a qualsiasi titolo monetizzano:

- 660,60 mq per la funzione produttiva, per i quali è consentita la monetizzazione parziale o totale ai sensi dell'art. 6 comma 4 delle NT del PdR6, e necessari al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di 30,00 €/mq, come definito con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 in data 20.06.2013, per un importo complessivo di € 19.818,00 (660,60 mq x 30,00€/mq), al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art. 46 (lettera a) della L.R. 12/2005.

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

art.7 Art. 6 - CESSIONI

Le proprietà attuatrici del Piano, con il presente atto e con specifica trascrizione, cedono al Comune di Crema che l'acquisisce, l'area della superficie di mq 3670,00 circa, così come individuata nella tavola, allegato n. 2 (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) agli atti del Comune, così specificata:

1. area per servizi d'interesse pubblico e generale di mq 3670,00, pari al 50% della St;

Le proprietà attuatrici, si impegnano:

- a redigere a propria cura e spese i necessari frazionamenti per l'esatta individuazione catastale dell'area in cessione di cui sopra.

art.8 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, le attuatrici od i loro aventi causa dovranno versare il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione.

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.9 VARIANTI AL PIANO e PRESCRIZIONI

Le proprietà attuatrici, per esse, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno realizzare quanto previsto dal progetto di Piano, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

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

L'eventuale traslazione del sedime del Bocchello Quarantina della roggia Comuna posto a nord est del lotto, potrà avvenire solo previa acquisizione dei pareri/autorizzazioni necessari da parte degli Enti e dei soggetti coinvolti e conformemente alle indicazioni e prescrizioni progettuali eventualmente rilasciate.

Gli interventi edificatori attuativi dovranno comunque rispettare le distanze minime previste dal PGT vigente, in relazione al nuovo assetto delle proprietà conseguente all'eventuale traslazione del Bocchello.

In caso di mantenimento del Bocchello nella sua sede attuale, preliminarmente alla presentazione dei titoli abilitativi ad intervenire dovrà essere acquisito il parere favorevole di DUNAS per la realizzazione dei ponti di collegamento ed il passaggio delle reti tecnologiche.

art.10 DEROGHE

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

art.11 GARANZIE GENERALI

Le proprietà attuatrici, per esse, successori od aventi causa sono vincolate 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.12 OBBLIGHI GENERALI

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa delle proprietà attuatrici, le quali però resteranno solidalmente responsabili del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella medesima convenzione nei confronti del Comune di Crema, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella

totalità delle garanzie finanziarie prestate dalle proprietà attuatrici, a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

art.13 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 delle attuatrici, che chiedono 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 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 regionale urbanistica.

art.15 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.16 AUTORIZZAZIONI AI DIRIGENTI COMUNALI

Le parti danno atto che il 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.17 TAVOLE E DOCUMENTI DEL DI PIANO

Elaborati grafici e allegati il Piano Attuativo denominato "Via M. Buonarroti – Via Grazia Deledda", agli atti del comune, sono:

Elaborato	Contenuto	scala
Tav. n. 1	PIANO ATTUATIVO – STATO ATTUALE - Planimetria di inquadramento – estratto di mappa - PGT	1:500
Tav. n. 2	PIANO ATTUATIVO – STATO FUTURO - Lottizzazione - Planimetria di inquadramento – PGT – dati piani volumetrici - sezioni	1:500
Tav. n. 3	PIANO ATTUATIVO – STATO FUTURO - Planimetria allacci alle reti tecnologiche e ai sottoservizi e punto di accesso all'area in cessione	1:500

Allegati:

Atti di proprietà

Relazione tecnica

Relazione invarianza idraulica + elaborato

Autorizzazione consorzio di bonifica Dugali – Naviglio – Adda Serio

Relazione geologica

Schema di convenzione

Crema.

Letto, confermato, sottoscritto.
