

Comune di  
**CREMA**

Provincia di CREMONA

**Piano Attuativo  
Cascina Costi (89)**

**Via Turbade, 5 – Loc. Vergonzana**

OGGETTO

**Schema Convenzione**

elaborato N.  
**10**

data  
**26.11.2020**

agg.

2

3

4

PROPRIETA'

**Ivonne COSTI**

Via San Rocco 30 MUGGIO' (MB)

USUFRUTTUARIA

**Teresina BORIANI**

Via Turbade 5 CREMA (CR)

PROGETTISTA

**Arch. Alessandro Carlo Maria GUFFI**

Via Roma 74 SAN BASSANO (CR)

COLLABORATORI

**Geom. Luca GIAMBELLI  
Geom. Alessandro MOSTOSI**

Via Roma 30 IZANO (CR)

FIRMA

LA PROPRIETA' DEL PRESENTE DISEGNO E' RISERVATA A TERMINI DI LEGGE

COMUNE DI CREMA  
Provincia di Cremona

Oggetto: **Piano Attuativo denominato “Cascina Costi (89) - Via Turbade , 5”**

Richiedenti:

- COSTI IVONNE in qualità di Proprietaria, C.F. CST VNN 77H54 D142C, nata a Crema il 14/06/1977 e residente in Muggiò (MB), via San Rocco, n. 30;
- BORIANI TERESINA in qualità di Usufruttuaria, C.F. BRN TSN 38S70 I914Z, nata a Spino d’Adda il 30/11/1938 e residente in Crema (CR), via Turbade, n. 5;

Ubicazione area oggetto d’intervento:

via Turbade civ. n°.5 - 26013 Crema (CR), Foglio n°:17 mappale n°:17 parte subalterni 1 e 2 e n.18 parte (area cortilizzia).

Elaborato n°.....

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO “CASCINA COSTI (89) - VIA TURBADE, 5”**

Crema, li \_\_\_\_\_

La Proprietà

.....

## **Schema di convenzione per il Piano Attuativo denominato “Cascina Costi (89) - via Turbade, 5”**

Nell'anno ..... addì ..... del mese di ..... in  
..... innanzi a me .....

- 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, 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;
- La Sig.ra COSTI IVONNE, in qualità di proprietaria, C.F. CST VNN 77H54 D142C, nata a Crema il 14/06/1977 e residente in Muggiò (MB), via San Rocco, n. 30;
- La Sig.ra BORIANI TERESINA in qualità di Usufruttuaria, C.F. BRN TSN 38S70 I914Z, nata a Spino d'Adda il 30/11/1938 e residente in Crema (CR), via Turbade, n. 5;

### **PREMESSO CHE**

- 1) La Sig.ra COSTI IVONNE e la Sig.ra BORIANI TERESINA, successivamente denominate “attuatrici”, sono la Sig.ra COSTI IVONNE unica ed esclusiva proprietaria e la Sig.ra BORIANI TERESINA usufruttuaria, ed hanno la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinti nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale n.17 parte subalterno 1 e mappale n°.17 parte subalterno 2 graffato con il mappale 91 e mappale 18 parte, del foglio 17, pervenuti a mezzo dell'Atto di divisione con Conguaglio Repertorio n.35.419, Raccolta n. 12.359 del 20/12/2018, Notaio Elisabetta Rotta Gentile in Crema, via Cesare Battista n° 7/a;
- 2) le aree di proprietà delle “attuatrici”, 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:
  - a) parte Ambito di Valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, disciplinato dall'art. 22.3.1 “cascine” del capo III - Titolo II delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6), ricadenti nel geosito di tutela 1 – art. 16.1 delle NTA del PTCP (art. 33 ter delle NT del PdR6);;
  - b) parte in Ambito agricolo, ricadenti nel geosito di tutela 1 – art. 16.1 delle NTA del PTCP (art. 33 ter delle NT del PdR6);

- c) che le aree e gli immobili oggetto del Piano Attuativo non risultano sottoposti a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;
- 3) le "attuatrici", per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara/no di essere in grado di assumere 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. 14 e depositati agli atti del Comune;
- 4) in data ..... prot. Gen. .... e con prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n. .... in data ..... e integrazione in data ..... prot. Gen. ...., n. pratica .../....., le "attuatrici", hanno presentato al Comune di Crema il Piano Attuativo denominato "Cascina ... (n°.89) - via Turnade 5" riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'architetto Alessandro Carlo Maria Guffi con studio in San Bassano (CR) in via Roma n. 74, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al n. 400;
- 5) il Piano Attuativo, unitamente a tutta la documentazione prevista e al presente schema di convenzione è esecutivo a tutti gli effetti in quanto sono state adempiute tutte le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., così specificate:
- a) esame della Commissione per il Paesaggio nella seduta del .....
- b) adozione, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. .... n. prog. .... in data .....
- c) deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo ..... / ..... nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 commi 2 e 3 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;
- d) approvazione definitiva, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. ..../..... n. prog. .... in data ..... esecutivo ai sensi di Legge;

Visto l'articolo 28 della Legge 1150/1942 e s.m.i., 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 sostanziale del presente atto.

#### **art. 2 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO**

L'attuazione del progetto di Piano in argomento avverrà in dieci anni dalla data di approvazione dello stesso e cioè entro il ....., in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del P.G.T. 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), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

### **art. 3 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI**

Le "attuatrici" del progetto di Piano si obbligano, per sé stesse, successori od aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare la presente convenzione entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del presente schema di convenzione dando atto che:

1. trascorso inutilmente tale termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su istanza delle attuatrici, le attuatrici 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 "attuatrici" a sottoscrivere, entro un termine non superiore a novanta giorni, la presente convenzione previa corresponsione della penale di cui al punto 1.

### **art. 4 CONTRIBUTO 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 altra pratica edilizia equipollente, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, le convenzionanti od i loro aventi causa dovranno versare il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione.

Il contributo di costruzione, è riferito alla quota prevista per i casi di nuova costruzione equiparato all'importo degli ambiti del tessuto urbano di completamento C1 e C2 per la funzione residenziale o in relazione alla nuova destinazione d'uso ed è ridotto del 50% ai sensi del comma 5 dell'art. 40 ter della LR 12/05.

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 VARIANTI AL PIANO**

Le "attuatrici", per sé, 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 L.R. 12/2005 dietro idonea valutazione amministrativa utilizzando varianti con titoli abilitativi previsti da tale legislatura regionale.

La destinazione prevista dal Piano ed individuata nelle tavole allegata è:

- 407,99 mq di SLP residenziale < della Slp esistente.

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, e subordinate a valutazione amministrativa.

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

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

- 216,24..... mq per la funzione residenziale così calcolati:  $SLP / 50 \times 26,5 \text{ mq/ab}$

$$407,99 \text{ mq} / 50 = 8,16 \text{ abitanti teorici} \times 26,50 \text{ mq/ab} = 216,24 \text{ mq,}$$

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 € 6.487,00 (216,24 mq x 30 €/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 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**

Le "attuatrici" per sé, 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. 9 OBBLIGHI GENERALI**

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa delle 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 attuatrici 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, tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico delle attuatrici, che chiedono i benefici fiscali previsti nella presente convenzione esecuzione e 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 1150 del 17.08.1942 e s.m.i. ed alla normativa regionale urbanistica.

#### **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**

Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si faccia riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati del Piano Attuativo denominato "Cascina ...(89)..... - via Turbade, 5", depositati presso il Comune di Crema in data 22.05.2020 con prot. 19.148 e

successiva integrazione in data ..... con prot. ....

**art. 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESISTENTI**

I fabbricati oggetto di intervento dispongono già di tutti i servizi primari in particolare :

- Collegamento alla rete esistente pubblica di Energia Elettrica;
- Collegamento alla rete esistente pubblica Telefonica;
- Collegamento all'esistente impianto di GPL;
- Collegamento fognario acque nere all'impianto esistente di subirrigazione, come da Decreto n°.17 del 11/01/2017 rilasciato dalla Provincia di Cremona, per Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche negli strati superficiali del sottosuolo D.lgs 152/06 e S.M.I. R.R. n°.3/06;
- Collegamento all'impianto idrico di distribuzione acqua potabile con Pozzo autorizzato con Decreto n°.1080 rilasciato dalla Provincia di Cremona Settore Ambiente.

Crema, li .....

Letto, confermato, sottoscritto

.....

.....