

COMUNE DI CREMA

Provincia di Cremona

Oggetto: Piano Attuativo denominato “PIANO ATTUATIVO PONTE FURIO 11”

Proprietà: GIRARDI ALESSANDRO, NICOLI IOLE MARIA

Ubicazione: Via PONTE FURIO n 11, Fg. n°31 Mapp. n° 279

Schema di convenzione per Piano Attuativo denominato “PIANO ATTUATIVO PONTE FURIO 11 “	All.
--	------------------

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

- Il Sig. PAOLO VAILATI nato a CREMA il 24.12.1968, Dirigente dell'Area 4: Servizi Tecnici 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;

- Il Sig. GIRARDI ALESSANDRO nato a GENOVA il 17/04/1973, residente a CREMA in Via PONTE FURIO 11;
- La Sig.ra NICOLI IOLE MARIA nata a MOZZANICA il 10/03/1950, residente a CREMA in Via PONTE FURIO 11;

PREMESSO CHE

1. I Sig.ri GIRARDI ALESSANDRO, NICOLI IOLE MARIA successivamente denominati “attuatori”, sono unici ed esclusivi proprietari ed hanno la piena disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel Piano Attuativo denominato “PIANO ATTUATIVO - PONTE FURIO 11.” Contraddistinti in N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema, al Foglio n° 31, come segue:
 - edificio della superficie catastale di mq 162, categoria A/2 corrispondente al mappale n°279, 501-502;
 - edificio della superficie catastale di mq 184, categoria C/2 corrispondente al mappale n°279, 501-502;
2. 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 dell’immobile come “X5 – Palazzetti” (Art. 15.1.3);
3. La documentazione fornita a corredo del Piano ha dimostrato per gli immobili oggetto del progetto di Piano la sussistenza di condizioni di alterazione edilizia diverse da quelle stabilite dagli strumenti urbanistici, tale da consentire l’applicazione di una diversa modalità d’intervento “Demolizione e ricostruzione”;
4. In data 28.08.2023 con il n°2023/0041568 di protocollo e successive integrazioni, gli “attuatori” hanno presentato al Comune di Crema la richiesta di Piano Attuativo riferito alle aree e agli immobili interessati, con elaborati a firma dell’Ing. ANTONIO DELLA BELLA con studio a MILANO in via CALATAFIMI n°10 iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di MILANO– settore A con il n 22983;
5. 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 in data 12.10.2023, esprimendo parere favorevole;
6. che il 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
7. che la deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, 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.;

8. 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 3 (tre) 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 alla successiva art 14), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

art.3 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI

Gli attuatori del progetto di Piano si obbligano, per essi, 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 degli attuatori, gli attuatori stessi saranno sottoposti 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 gli attuatori 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.

Si dà 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

Gli attuatori, per essi, 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.

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

- Residenziale;
- Box;
- Cantine;

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

Gli attuatori, per essi, successori o aventi causa a qualsiasi titolo monetizzano:

- 299,83 mq per la funzione residenziale così calcolati = $V/150 \times 26,5 \text{ mq/ab} = \text{volume mc}$
 $299,83 \times 3 \text{ m (h virtuale)} / 150 = 6 \text{ abitanti teorici} \times 26,50 \text{ mq/ab.} = \text{mq } 159$

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 di Consiglio Comunale n. 47 del 20.06.2013, per un importo complessivo di € **13.992** (mq 159 x € 88) 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 ASSERVIMENTO AREE AD USO PUBBLICO

Si conviene che l'area al piano campagna, derivante dall'arretramento dell'edificio, rimarrà di proprietà privata asservita ad uso pubblico con manutenzione a carico degli attuatori.

art.8 DEROGHE

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

art.9 GARANZIE GENERALI

Gli attuatori per essi, successori od aventi causa sono vincolati 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.10 OBBLIGHI GENERALI

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

art.11 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 degli attuatori, 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.12 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.13 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.14 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.15 TAVOLE E DOCUMENTI DEL PIANO

Gli allegati al Piano Attuativo denominato "PIANO RECUPERO PONTE FURIO 11" sono:

INQUADRAMENTO URBANISTICO ESTRATTO CATASTALE ED ESTRATTI P.G.T.	01	PR-0V-A01_inq
RILIEVO FOTOGRAFICO ESTERNI	02A	PR-0V-A02A_fto
RILIEVO FOTOGRAFICO INTERNI	02B	PR-0V-A02B_fto
PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONE AMBITI DI INTERVENTO	03	PR-0V-A03_pln
ANALISI DEGRADO E ALTERAZIONI	04A	PR-0V-A04A_deg
ANALISI DEGRADO E ALTERAZIONI	04B	PR-0V-A04B_deg
ANALISI DEGRADO E ALTERAZIONI	04C	PR-0V-A04C_deg
CALCOLO SUPERFICIE FONDIARIA, SUPERFICIE COPERTA, SUPERFICIE PERMEABILE STATO DI FATTO, STATO DI PROGETTO	05	PR-0V-A05_tec
CALCOLO SLP E VOLUME STATO DI FATTO, STATO DI PROGETTO	06	PR-0V-A06_tec
CALCOLO SU E SNR STATO DI PROGETTO	06A	PR-0V-A06_tec
PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	07	PR-0V-A07_pnt
PIANTA PIANO PRIMO STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	08	PR-0V-A08_pnt
PIANTA COPERTURE STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	09	PR-0V-A09_pnt
SEZIONE A-A STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	10A	PR-0V-A10_sez
SEZIONE B-B STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	10B	PR-0V-A10_sez
PROSPETTO 1 STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	11A	PR-0V-A11A_prs
PROSPETTI 2 STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	11B	PR-0V-A11B_prs
PROSPETTI 3 STATO DI FATTO, COMPARAZIONE, STATO DI PROGETTO	11C	PR-0V-A11C_prs
INSERIMENTO FOTOGRAFICO DEL PROGETTO	12	PR-0V-A12_rnd

Crema,

Letto, confermato, sottoscritto.