

Allegato n°, Schema di Convenzione

OGGETTO: Schema di convenzione per il Permesso di Costruire
Convenzionato (PE n° 392/15)

392/2015



RICHIEDENTI:

MARCHESI GIUSEPPE , C.F MRCGPP66E30F028V, nato a Massalengo (LO) il 30/05/1966, e
residente in Massalengo in via De Gasperi, 7;

LODIGIANI GIANFRANCO , C.F LDGGFR53P04E793T, nato a Madignano il 04/09/1953, e residente in
Manerba del Garda in via Delle Rose,9;

Li, Crema 20/10/2015

I richiedenti

Marchesi Giuseppe

Lodigiani Gianfranco

Schema di convenzione per il Permesso di Costruire Convenzionato

(PE n° 392/15)

Nell'anno addì del mese di in innanzi a me

Si costituiscono:

• 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;

• Il Sig **MARCHESI GIUSEPPE**, C.F MRCGPP66E30F028V, nato a Massalengo (LO) il 30/05/1966, e residente in Massalengo in via De Gasperi, 7;

Il Sig. **LODIGIANI GIANFRANCO**, C.F LDGGFR53P04E793T, nato a Madignano (CR) il 04/09/1953, e residente in Manerba del Garda in via Delle Rose,9;

PREMESSO

Che la Società GECO srl, successivamente denominata "attuatrice", è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree contraddistinte nel N.C.EU. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappale n° 944 sub 506, 507, 509, 525, 522 (..... mq) del foglio n 45, pervenuti alla Società GECO srl a mezzo dell'atto Repertorio n, Raccolta n del, Notaio in ;

Ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale (art. 21 NT del PdR6) di cui *in parte* in fascia di rispetto cimiteriale;

Parte in Ambito del Piano dei Servizi in fascia di rispetto cimiteriale;

Che le aree e gli immobili oggetto del PII, non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;

che l'ambito oggetto della presente convenzione ricade all'interno di un piano di lottizzazione ormai decaduto denominato "Eredi Bacchetta - Via Capergnanica", come puntualizzato nella delibera di G.C. n. 37 del 17.12.2012 a seguito della decadenza dei termini fissati per la validità del Piano, nonché il collaudo delle opere d'urbanizzazione;

che sono già avvenute le cessioni e gli asservimenti delle aree previste dal Piano "Eredi Bacchetta - Via Capergnanica" e successive varianti, con atti del Notaio Giovanni Battista Donati con studio in Crema, di cui al n°84.772 di Repertorio e n°20.261 di Raccolta del 17.01.2006 e n°96.262 di Repertorio e n°27.905 di Raccolta del 30.07.2013;

la proprietà attuatrice, per sé, successori od 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 elencati al successivo art. 25 e depositati agli atti del Comune;

In data 03/07/2015 prot. Gen n° 20875 e con prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n. in data, n. pratica PE 392/2015, l'attuatrice ha presentato al Comune di Crema al richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'Ing. Coti Zelati Giovanni con studio in Crema in via Mazzini n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n. 673;

il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, unitamente a tutta la documentazione prevista è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del 07/10/2015 ed è stato approvato lo schema di convenzione a cura della Giunta Comunale con atto n. in data

visto l'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legislazione regionale vigente, tutto ciò premesso,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 PREMESSE - OGGETTO E FINALITÀ

Le premesse vengono dalle parti confermate e dichiarate parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'attuazione del progetto di Permesso di Costruire Convenzionato in argomento, avverrà nei termini di validità dello stesso, 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

- a) Gli attuatori del progetto di Permesso di Costruire Convenzionato si obbligano, per essi, 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 decorso un anno dalla definitiva approvazione del presente schema senza che sia stata sottoscritta la convenzione, interverrà il decadimento della richiesta del Permesso di Costruire;
- b) ad assumersi a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione ed in particolare dell'adeguamento delle aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico già cedute o asservite all'uso pubblico a seguito del precedente Piano Attuativo denominato "Eredi Bacchetta - Via Capergnanica" ora decaduto così come riportato negli elaborati allegati alla richiesta del Permesso di Costruire convenzionato, realizzate a perfetta regola d'arte, sostenendo tutte le spese relative, compresa la direzione dei lavori, nel rispetto ed in conformità del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, secondo le indicazioni del Comune o esperti nominati dall'Amministrazione stessa e degli Enti erogatori dei servizi, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e progettate, delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni impartite, indicate e specificate negli elaborati progettuali preliminari relativi alle opere di urbanizzazione di cui alla tavola, allegato n., e nel computo metrico estimativo, allegato n., agli atti del Comune e anche le eventuali opere non indicate, compresa la segnaletica orizzontale e verticale, nonché tutte le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi come previsto dall'art. 46 lettera b) della legge regionale 11.03.2005, n. 12 secondo le modalità di al successivo articolo 8.

Il costo presunto delle opere di urbanizzazione riassunto nel computo metrico estimativo,

..... allegato n., quantificato in € 1.098,00 (millenovantotto/00). Il costo effettivo delle stesse opere, comprensivo di ogni altro onere compresa la progettazione, l'IVA e oneri della sicurezza, non è a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei permessi di costruire così come specificato al successivo articoli 8 e 9.

Ai fini della presente lettera b), le parti concordano che nessun credito potrà essere vantato dall'attuatrice per sé stessa, per gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 4 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

I parametri urbanistici di cui all'art. 21 delle NT del Piano delle Regole, sono:

$H = 12 \text{ m}$

$U_f = 1 \text{ mq/mq}$ $Q=60\%$

Le destinazioni d'uso delle categorie funzionali ammesse all'art. 6 delle NT del PdR6, sono: B (funzioni commerciali), le D (attrezzature ricreative e di spettacolo), e delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).

Le destinazioni ammesse comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dagli articoli 6 e 7 delle NT del PdR6.

Per la categoria funzionale B (funzioni commerciali), D (attrezzature ricreative e di spettacolo) non è consentita la monetizzazione del parcheggio pubblico.

Sono escluse le categorie funzionali A 1 (residenza) e C (funzioni produttive).

I parametri urbanistici del presente Permesso di Costruire Convenzionato per cambio d'uso da negozio di vicinato a media struttura di vendita, art. 21 delle NT del Piano delle Regole, sono: SIp realizzata: 4.250,92 mq ed invariata rispetto a quella autorizzata da precedenti titoli abilitativi ad intervenire (permesso di costruire convenzionato e SCIA n. 17434).

La funzione prevista dal presente Permesso di Costruire Convenzionato è "media struttura di vendita".

La SIp interessata dal presente Permesso di Costruire ed oggetto del cambio d'uso da direzionale a commerciale (media struttura di vendita) è: 1715,70 mq

Sono ammesse funzioni diverse da quelle previste dal presente Permesso di Costruire Convenzionato, 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.

Il permesso di costruire propone inoltre la traslazione delle aree già individuate a parcheggio privato pertinenziale, mantenendone invariate le quantità.

Art. 5 LE DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in dipendenza delle Norme Tecniche del PdR, è determinata come segue:

- per le medie strutture di vendita, è disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, è il 200% della SIp, di cui la metà a parcheggio.
 - Per la funzione A3 (attività terziarie e direzionali) disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, è il 100% della SIp, di cui almeno la metà a parcheggio.
- Il presente Permesso di Costruire Convenzionato, che conferma la destinazione in atto al Piano 1° e II° per i quali non è necessario l'adeguamento della dotazione di servizi ed attrezzature d'interesse pubblico e generale, prevede:

- PT commerciale = 200% della SIp = $1715,70 \text{ mq} \times 200\% = 3431,40 \text{ mq}$
- PI° 100% della SIp = $1440,00 \times 100\% = 1440,00 \text{ mq}$
- PII° 100% della SIp = $1090,60 \times 100\% = 1090,60 \text{ mq}$
- TOT. DA REPERIRE: 5962 mq, di cui già asserviti all'uso pubblico 4.935 mq (Mapp. 943-948-955-952-953-1295).
- Restano da reperire = $5962 - 4935 = 1027 \text{ mq}$ da asservire all'uso pubblico

Art. 6 ASSERVIMENTI E CESSIONI

L'attuatrice del Permesso di Costruire Convenzionato, con il presente atto e con specifica trascrizione, asserva al Comune di Crema, l'area destinata a parcheggio pubblico della superficie di mq 1070 così come individuata nella tavola, allegato n. (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) agli atti del Comune.

L'attuatrice del Permesso di Costruire Convenzionato, si impegna a redigere a propria cura e spese i necessari frazionamenti per l'esatta individuazione catastale delle aree di cui ai precedenti punti.

Le aree, o porzioni di esse, o servizi, asserviti all'uso pubblico, a semplice richiesta dell'Amministrazione saranno cedute a cura dell'attuatrice, per se successori od aventi causa, a titolo gratuito all'Amministrazione stessa.

art. 7 VARIANTI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

L'attuatrice, per essa, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potrà realizzare quanto previsto dal progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

Non necessitano la modifica della presente convenzione i mutamenti delle destinazioni d'uso ricadenti tra le funzioni ammesse, anche se diverse da quelle previste dal presente Permesso di Costruire Convenzionato, previa comunque la verifica della dotazione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico generale e dopo valutazione amministrativa.

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - ISTANZE - NOMINA COLLAUDATORE - COLLAUDO

In riferimento alle opere di cui al precedente art. 3 lettera b), le parti concordano che:

1. saranno realizzate nel rispetto ed in conformità del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. le opere saranno iniziate entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire e saranno eseguite secondo i tempi, comunque non superiori a tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo proroghe motivate che verranno concesse dal Comune su richiesta degli attuatori ed in ogni caso, gli attuatori, non potranno pretendere dall'Amministrazione il rimborso di alcuna spesa comprese quelle di tutte le progettazioni;
3. eventuali modifiche o varianti nell'esecuzione delle opere, dovranno essere concordate e definite con l'Amministrazione che dovrà approvarle con apposito atto;
4. 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;
5. il collaudatore in corso d'opera e finale delle opere stesse (alto sorvegliante), con tutti gli oneri conseguenti a carico degli attuatori, sarà designato dall'Amministrazione tra il personale del Comune di Crema;
6. 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;
7. gli attuatori, dovranno prendere i dovuti contatti con il collaudatore designato per gli adempimenti dovuti, fornendo tutta la documentazione necessaria anche su supporto informatico;
8. 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;

9. 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;
10. Il collaudo delle opere dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta degli attuatori;
11. il Comune potrà ricevere e/o rilasciare le agibilità dei fabbricati, eventualmente anche parziali, soltanto ove siano state realizzate e collaudate, a giudizio del collaudatore designato, tutte le opere atte a rendere accessibili ed agibili gli edifici stessi.

Art. 9 SCOMPUTI

In riferimento alle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti art. 5-6-8 le parti concordano che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come indicato al precedente art. 3 lettera b), non è a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 10 CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di costruzione verificato con quanto già agli atti in relazione alle destinazioni d'uso regolarmente autorizzate.

Art. 13 MANUTENZIONE

Le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, sono ad esclusivo e totale carico dell'attuatore del Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 14 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'attrice ha costituito a favore del Comune congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria/assicurativa (contratta con banche/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 € () n. . in data della
Compagnia/banca con sede a Via

La garanzia dovrà anche:

- a. prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
- b. 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;
- c. 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 svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione, in dipendenza del collaudo favorevole finale amministrativo di cui al precedente art. 8, dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

Art. 15 IPOTESI INADEMPIMENTI - UTILIZZO CAUZIONE

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione l'attuatore/gli attuatori autorizza/no il Comune a disporre della cauzione di cui all'art. 8 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 di Crema andrà a fare.

Art. 16 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 dell'attuatore/degli attuatori, per sé stesso/i, successori od aventi causa, a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia messo in mora l'attuatore/gli attuatori con preavviso non inferiore a 3 mesi e l'attuatore/gli attuatori stesso/i non abbia/no provveduto tempestivamente e pienamente.

Art. 17 DEROGHE

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

Art. 18 GARANZIE GENERALI

L'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 asservite al Comune di Crema e di averne piena disponibilità;

b) la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme alle previsioni dello strumento urbanistico;

L'attuatrice per sé stessa, successori od aventi causa, è vincolata al rispetto della presente convenzione sin dalla sottoscrizione del suo schema e dalla presentazione del Permesso di Costruire Convenzionato, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune soltanto con la stipulazione per atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione del presente schema di convenzione.

Art. 19 OBBLIGHI E DIRITTI GENERALI

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

Art. 20 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 dell'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. 21 IPOTECHE

L'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 dell'asservimento delle aree di cui all'art. 5 e 6, ed all'uopo solleva il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 22 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. 23 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. 24 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. 25 TAVOLE E DOCUMENTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

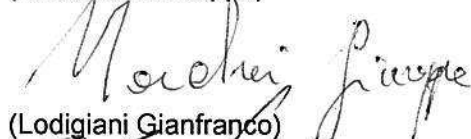
Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si fa riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati del Permesso di Costruire depositati presso il Comune di Crema

in data con prot. e successive integrazioni.

letto, firmato e sottoscritto Crema, lì, 20/10/2015

I Soggetti Convenzionanti

(Marchesi Giuseppe)



(Lodigiani Gianfranco)

