

Allegato n° ....., Schema di Convenzione

**OGGETTO:** Schema di convenzione per il **Permesso di Costruire**  
Convenzionato (PE n° ...../17)

**RICHIEDENTI:**

**MORI ALBERTO**, C.F. MROLRT62C11D142P , nato a CREMA l'11 Marzo 1962., e residente in CREMA  
via Cadorna n. 11;

**PANIGADA CARLA**, C.F. FPNGCRL35M71D142X , nata a CREMA il 31 Agosto 1935, e residente in CREMA  
via Cadorna n. 11;

Li, \_\_\_\_\_

I richiedenti

.....

Mori Alberto

.....

Scrive Carla

# Schema di convenzione per il Permesso di Costruire Convenzionato (PE n° ...../17)

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

Si costituiscono:

- Il Sig. Maurizio Redondi nato a Crema il 19.08.1955, 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 del Decreto del Sindaco n. 222/2015 del 05.01.2015 e determina dirigenziale n. del ..... 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. **Mori Alberto**, C.F. MROLRT62C11D142P, nato a Crema il 11/03/1962, e residente in Crema via Cadorna n.11;
- La Sig.ra **Panigada Carla**, C.F. PNGCRL35M71D142X, nata a Crema il 31/08/1935, e residente in Crema via Cadorna n.11;

## PREMESSO

- Che i signori Mori e Panigada, successivamente denominati parte "attuatrice", sono unici ed esclusivi proprietari ed hanno la piena disponibilità delle aree contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappale n° 120 sub. 1 e 2 del foglio n. 20, pervenuti alla proprietà a mezzo dell'atto Repertorio n. 51343, Raccolta n. 8219 del 23/06/1995, Notaio Donati G. B. in Crema;
- che le aree di proprietà della parte "attuatrice" è individuata 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:
  - Tessuto urbano consolidato da riqualificare (via Milano) - art. 21 bis delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT;
- Che le aree e gli immobili oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato, non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;
- La proprietà attrice, 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. 17 e depositati agli atti del Comune;
- In data ..... prot. Gen. .... e con prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n. .... in data ....., n. pratica PE ...../2017, 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 del Arch. Laura Patrini con studio in Offanengo in via del Paladino n. 9, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al n. 535 ;
- Il progetto di Permesso di Costruire Convenzionato, unitamente a tutta la documentazione prevista è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio nella seduta del ..... 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) L'attuatrice del progetto di Permesso di Costruire Convenzionato si obbliga, per essa, 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) L'attuatrice assume a propria cura e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di rimozione della recinzione esistente e la successiva realizzazione in posizione arretrata secondo le indicazioni riportate nelle tavole di PGT e dopo sopralluogo effettuato in loco tra i tecnici dell'amministrazione comunale ed il tecnico incaricato, così come riportato nell'elaborato Tav. A01-A02 e A03 allegata al permesso, nonché le opere di ripristino della pavimentazione dell'area in cessione all'Amministrazione destinata alla riqualificazione di Via Milano, sostenendo tutte le spese relative, compresa la direzione dei lavori, 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 di cui alla tavola allegata n A01-A02 e A03 e nel computo metrico estimativo, allegato alla presente scrittura, 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;
- Il costo presunto delle opere riassunto nel computo metrico estimativo, allegato A, quantificato in € 8.354,50 (ottomilatrecentocinquantaquattro/50);
- c) La dichiarazione di agibilità, potrà essere presentata solo ad avvenuta traslazione della recinzione esistente e verificato da parte dell'Amministrazione l'avvenuto ripristino e sistemazione dell'area in cessione, concordata preventivamente con gli Uffici comunali competenti.

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 bis delle NT del Piano delle Regole, sono:

$U_f = 0.5 \text{ mq/mq}$

$H = 15 \text{ m}$

$Q = 60\%$

E' data la possibilità di applicare l'indice perequativo incentivante di  $0,1 \text{ mq/mq}$ , per acquisizione di aree per servizi, di cui agli articoli 6 – 9.4 del PdS 11.

E' concesso un ulteriore indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di  $0,1 \text{ mq/mq}$ , di cui agli articoli 7 e 9.4 del Piano dei Servizi nel caso in cui vengano realizzati servizi pubblici od attrezzature di interesse pubblico di rilevanza urbana anche esterne all'ambito, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di  $0,1 \text{ mq/mq}$  per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani, e viceversa.

I diritti edificatori risultanti si aggiungono ai parametri edilizi, a condizione che non si superi un indice  $U_t$  pari a  $0,7 \text{ mq/mq}$ .

Le destinazioni d'uso delle categorie funzionali ammesse all'art. 6 delle NT del PdR6, sono quelle della categoria funzionale: A (direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio), B1 (medie strutture di vendita), B4 (commercio carburanti), B5 (commercio all'ingrosso), C (funzioni produttive) e le D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

La destinazione B1 (medie strutture di vendita) è ammessa fino al limite massimo del 30 % della Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile calcolata applicando l'indice di utilizzazione fondiario di base (Uf di 0.5 mq/mq) al fine di garantire l'insediamento di una pluralità di destinazioni, e garantire un ordinato assetto del territorio mediante la creazione di un ambiente urbano equilibrato anche in rapporto alla dotazione di servizi ed attrezzature d'interesse pubblico e/o generale.

Nel caso in cui venga proposta la realizzazione di medie strutture di vendita di dimensioni significative (superficie di vendita > 600 mq) è necessario predisporre uno studio per l'approfondimento dei potenziali impatti sulla viabilità esistente e sulle esternalità ambientali correlate (inquinamento acustico ed atmosferico).

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 tutte le categoria funzionali ammesse non è consentita la monetizzazione per le aree a parcheggio.

Sono escluse le categorie funzionali: B2 (Grandi strutture di vendita) e B3 (Centri commerciali e altre tipologia di vendita organizzate in forma unitaria).

Nel caso in cui la riqualificazione preveda la presenza di funzioni residenziali si auspica la realizzazione di fasce verdi a funzione mitigativa adeguatamente progettate che dovranno tenere in debita considerazione tutte le specificità relative alla localizzazione e alle criticità ambientali del contesto in cui esse saranno realizzate.

I parametri urbanistici del presente Permesso di Costruire Convenzionato per cambio d'uso da terziario/direzionale a commerciale (esercizi di vicinato), art. 21 bis delle NT del Piano delle Regole, sono:

- Slp Max realizzabile:  $St \times 0,5 \text{ mq/mq} = 2.938,07 \times 0,5 = 1.469,03 \text{ mq}$
- Tot. Slp in atto:  $132,50 \text{ mq per funzione terziario/direzionale} + 224,09 \text{ mq a box} = 356,59 \text{ mq}$
- Slp:  $132,50 \text{ mq}$  oggetto di cambio d'uso da terziario/direzionale a commerciale (esercizi di vicinato) oggetto del presente Permesso di Costruire Convenzionato;

La funzione prevista dal presente Permesso di Costruire Convenzionato è: esercizio di vicinato (slp: 132,50 mq).

Sono ammesse funzioni diverse da quelle previste dal presente Permesso di Costruire Convenzionato, purchè 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. 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 la funzione esercizi di vicinato, è disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, è il 100% della Slp.

Il presente Permesso di Costruire Convenzionato prevede:

- funzione esercizi di vicinato = 100% della Slp =  $132,50 \text{ mq di Slp} \times 100\% = 132,5 \text{ mq}$

Vengono reperiti e ceduti mq 246,17 così come dall' art. 21 bis delle NT del PdR6 che prevede, anche in caso di modifica della destinazione d'uso in atto, l'obbligo della cessione gratuita delle aree ricadenti nella fascia di previsione d'infrastrutture stradale necessaria per la riqualificazione di via Milano.

Le aree in cessione per la realizzazione della riqualificazione di via Milano concorrerà alla verifica della dotazione di attrezzature e servizi d'interesse generale in caso di ampliamenti e/o modifiche della destinazione d'uso.

#### **Art. 6 - CESSIONI**

L'attuatrice del Permesso di Costruire Convenzionato, con il presente atto e con specifica trascrizione cede al Comune di Crema che l'acquiesce, l'area della superficie di mq 246 circa, così come individuata nelle tavole, allegato n. A01 - A02 (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) agli atti del Comune, per la

1. riqualificazione via Milano, ed individuati al mappale ..... del fg. 20 come da frazionamento

Tale cessione a titolo gratuito, potrà essere utilizzata dagli attuatori e/o aventi causa per la verifica della dotazione di attrezzature e servizi s'interesse generale nel caso di possibili futuri ampliamenti e/o modifiche della destinazione d'uso.

L'attuatrice del Permesso di Costruire Convenzionato, si impegna a redigere a propria cura e spese i necessari frazionamenti per l'esatta individuazione catastale dell'area di cui al precedente punto, con manutenzione a suo carico fino all'ottenimento dell'agibilità

#### **Art. 7 - VARIANTI AL PERMESSO**

L'attuatrice, per sé stessa, 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.

Le modifiche planivolumetriche consentite in fase di esecuzione, che non comportano un adeguamento della dotazione di attrezzature e servizi d'interesse generale, non necessitano di un adeguamento della presente convenzione.

#### **Art. 8 - TRASFERIMENTI - PRESA IN CARICO OPERE - MANUTENZIONE**

La proprietà delle aree in cessione individuate all'art. 6 è immediatamente trasferita al Comune di Crema, mentre la disponibilità delle stesse rimane all'attuatrice fino all'avvenuta traslazione della recinzione esistente e verificato dall'Amministrazione Comunale l'adeguato ripristino della superficie in cessione per l'adeguamento stradale di Via Milano.

Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico dell'attuatrice del Permesso di Costruire Convenzionato.

La manutenzione delle aree cedute, indicate allegato n. A01 - A02 del Permesso di Costruire Convenzionato, è a carico dell'attuatrice fino all'ottenimento dell'agibilità.

#### **Art. 9 - DEROGHE**

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

#### **Art. 10 - 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 cedute 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.

#### **Art. 11 - 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. 12- CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE**

Trattandosi di una modifica della destinazione d'uso in atto da terziario/direzionale esercizi di vicinato, non comporta il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma esclusivamente la verifica del costo di costruzione.

Eventuali varianti saranno soggette alla verifica del contributo di costruzione.

#### **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 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. 14 - 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. 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 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. 17 - TAVOLE E DOCUMENTI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si faccia riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati del Permesso di Costruire Convenzionato depositati presso il Comune di Crema in data 24/02/2017 con prot.9965 e successiva integrazione, sono:

Allegato – A01 Planimetrie Stato Attuale – di Progetto e comparativo

scala 1:200

A02 Verifiche planivolumetriche

scala 1:200

A03 Planimetrie e sezione Stato Attuale – di progetto e Comparativo

scala 1:100

A04 Relazione e Tavola – Barriere Architettoniche

A05 Relazione Tecnica

A06 Dichiarazioni : Esenzione Progetto Impianti – Normativa Antincendio – Impatto e Clima Acustico

A07 Documentazione Fotografica

A08 Inquadramento generale -aerofotogrammetrico

A09 Inquadramento generale –estratto PGT

Schema di convenzione e all. A- Computo metrico

Letto, firmato e sottoscritto

Crema, Li, \_\_\_\_\_

I Soggetti Convenzionanti

(Nome e firma) \_\_\_\_\_

(Nome e firma) \_\_\_\_\_