

COMUNE DI CREMA

Provincia di Cremona

Oggetto: Variante al Piano di Recupero denominato “Via Dell’Assedio” già convenzionato in data 27.09.2013 – VARIANTE FINALE denominata “Condominio Valerino”

Richiedenti:

CONDOMINIO VALERINO vicolo Rino, 2 - via Valera

Proprietari:

Dott. Daniele Renato Strada, C.F. STRRTD50C12D142F, nato a CREMA il 12/03/1950, e residente in Salò via Riotto, 9;

Sig. Fabio Piacentini, C.F. PCNFBA85E05F205V nato a Milano il 05/05/1985 residente in Piazza Garibaldi, 53;

Sig.ra Benedetta Prestini, C.F. PRSBDT86E64D142Q nata a Crema il 24/05/1986 residente in Piazza Garibaldi, 53.

Ubicazione:

Comune di Crema in Via dell’Assedio - Vicolo Rino:

Fg. n° 32 sui mappali n°636 sub.513 proprietà comune CONDOMINIO VALERINO di proprietà di Renato Daniele Strada, Fabio Piacentini e Benedetta Prestini;

Fg. n° 32 mappali n°636 /515 e 636/507 proprietà comune ai Sig.ri Fabio Piacentini e Benedetta Prestini;

Fg. n° 32 sui mappali n°634 sub. 509 e n°635 sub. 506 proprietario Sig. Dott. Renato Daniele Strada

Fg. n° 32 sui mappali n°634 sub.510 e n°635 sub.508 proprietario Fabio Piacentini,

Fg. n° 32 sui mappali n°634 sub. 503, mappale n°635 sub.503 e n°635 sub.509 proprietaria Benedetta Prestini

SCHEMA DI CONVENZIONE per la Variante al Piano di Recupero denominato “Via Dell’Assedio” già convenzionato in data 27.09.2013 – VARIANTE FINALE denominata “Condominio Valerino”	All. 2
--	---------------

Lì, _____

I richiedenti

Dott. Renato Daniele Strada

Fabio Piacentini

Benedetta Prestini

Schema di convenzione per la Variante al Piano di Recupero denominato “Via Dell’Assedio” già convenzionato in data 27.09.2013 – VARIANTE FINALE denominata “Condominio Valerino (PE n° 1049/22)

Nell’anno addì del mese di In innanzi a me

Si costituiscono:

- Il Sig. nato a il, Dirigente dell’Area 4 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 Dott. Daniele Renato Strada, C.F. STRRTD50C12D142F, nato a CREMA il 12/03/1950, e residente in Salò via Riotto ,9;
- Il Sig. Fabio Piacentini, C.F. PCNFBA85E05F205V nato a Milano il 05/05/1985 residente in Piazza Garibaldi, 53;
- La Sig.ra Benedetta Prestini, C.F. PRSBDT86E64D142Q nata a Crema il 24/05/1986 residente in Piazza Garibaldi, 53;

PREMESSO CHE

1. Il Sig. Dott. Daniele Renato Strada, successivamente denominato “attuatore”, è unico ed esclusivo proprietario ed ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale n° 634 sub. 509 (64mq) del foglio n. 32, pervenuti a mezzo dell’atto Repertorio n. 8189, Raccolta n. 6266 del 26 aprile del 2022, Notaio Albero Piantelli in Crema;
2. Il Sig. Fabio Piacentini, successivamente denominato “attuatore”, è unico ed esclusivo proprietario ed ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale n° 634 sub. 510 (49mq) del foglio n. 32, pervenuti a mezzo dell’atto Repertorio n. 8190, Raccolta n. 6267 del 26 aprile del 2022, Notaio Albero Piantelli in Crema;
3. La Sig.ra Benedetta Prestini, successivamente denominata “attuatrice”, è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al mappale n° 634 sub. 508 (55mq) del foglio n. 32, pervenuti a mezzo dell’atto Repertorio n. 8192 Raccolta n.6268 del 26 aprile del 2022, Notaio Albero Piantelli in Crema;
4. tra le parti sono in essere delle convenzioni/scritture private registrate quali:

5. che le aree di proprietà dei sig.ri Dott. Daniele Renato Strada, Fabio Piacentini e Benedetta Prestini, sono individuate dal Piano di Governo del Territorio Vigente, approvato con atto consiliare n. 55 in data 16.06.2011 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n°51 del 21.12.2011, come segue:
 - Nucleo di antica formazione, disciplinato dall'art. 15 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR6) classificato come "x6-case a corte" con modalità di intervento "Restauro e risanamento conservativo"
 - 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.;
6. gli attuatori, per sè, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano 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. 14 e depositati agli atti del Comune;
7. 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 "x6 - case con corte" con modalità d'intervento "Restauro e Risanamento conservativo";
8. La documentazione fornita a corredo del Piano, ha dimostrato per uno degli immobili oggetto del progetto di Piano la sussistenza di condizioni di alterazione edilizia, diverse da quelle stabilite dagli strumenti urbanistici, tali da consentire l'applicazione di una diversa modalità d'intervento "Ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica" corrispondente alla situazione documentata e non comportante variante allo strumento urbanistico;
9. In data_prot. gen.n....., n° pratica PE 1049/22, gli attuatori hanno presentato al Comune di Crema la richiesta di Piano Attuativo riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'Arch. Simona Prete (C.F. PRTSMN70T65D142P) con studio a Crema in via Mazzini, 45, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona con il n. 449;
10. il progetto di PA, 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)

- a) adozione a cura della Giunta comunale con atto n. in data
- b) deposito della deliberazione della Giunta comunale di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo/.....;
- c) approvazione definitiva 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 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 MODALITÀ D'INTERVENTO E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

Il piano prevede un intervento configurabile come ristrutturazione edilizia mediante demolizione con ricostruzione e prevede una traslazione di Slp tra piani.

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 come "ristrutturazione edilizia".

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 Art. 5 DESTINAZIONE D'USO E 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.

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

- 177 mq residenziale.

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.

I Soggetti attuatori, a condizione che vengano soddisfatti i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica, alla data di presentazione dei titoli abilitativi ad intervenire, potranno avvalersi di quanto previsto dalla legislazione stessa.

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

- 177 mq per la funzione residenziale così calcolati = $sp/50 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 3,54 = 4$ abitanti teorici $\times 26,50 \text{ mq./ab.} = \text{mq. } 106$

necessarie al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di €/mq. 88,00, come definito con deliberazione della Giunta comunale n°47 in data 20.06.2013 e così per un importo complessivo di € 9.328 (mq. 106 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 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

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.9 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 dall'attuatore 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 e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico dell'attuatore/degli attuatori, che chiede/ono 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.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 17.08.1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni 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 DI PIANO

Elaborati grafici e allegati alla Variante al Piano di Recupero denominato "Via Dell'Assedio" già convenzionato in data 27.09.2013 – VARIANTE FINALE denominata "Condominio Valerino", sono:

Elaborato	Contenuto	scala
Tav. unica	- Inquadramento generale: - Estratto mappa - Stralcio P.G.T.	1:1000 1:1000

- Planimetrie prospetti e sezioni 1:100
 Strato rilevato – progetto
 Comparativo- Adattabilità barriere
 architettoniche
 Schema fognario
 Prospetto nord con indicazione dei
 materiali

Tav. Documentazione fotografica

Tav. Calcoli planivolumetrici: - Schema calcolo 1:100

All. n. 1 Relazione tecnica

All. n. 2 Schema di convenzione

All. n. 3 Atti proprietà - visure e schede catastali
 – Convenzioni tra le parti- dichiarazione di impegno della registrazione della
 convenzione.

All. n. 4 schede catastali

All. n. 5 Planimetria con indicate le proprietà
 ed il perimetro del piano

All. n. 6 Relazione geologica

All. n. 7 Valutazione previsionale di clima
 acustico

All. n. 8 Relazione statica

All.n. 9 Viste 3d

All. n. 10 Esame di impatto paesistico

All. n. 11 Dichiarazione barriere
 architettoniche

All. n. 12 Legge 10

Crema.

Letto, confermato, sottoscritto.

.....
