

COMUNE DI _____ - PROVINCIA DI _____

CONVENZIONE PER

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO

ATU.06.3 "Ex Leuenbergher"

Proprietà: Smart Buildings srl

Ubicazione: Via Bambini del Mondo - Via Cavalli

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

- Il Sig. nato a il, 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 "" 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 "..", e con determinazione n. in data, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "", in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, di seguito denominato "Comune";
- Il Sig. Fabio Vairani, nato a Crema il 15/01/1978, titolare della Società SMART BUILDING s.r.l. con sede in Via Dell'Industria n° 17 a Crema (CF/P.IVA 01699960199), di seguito denominato "Attuatore";

PREMESSO CHE

1. L'Attuatore è l'unico ed esclusivo proprietario ed ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel Programma Integrato di Intervento, di seguito denominato il "Piano", contraddistinti in N.C.T.R./N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema, al Foglio n°, come segue:
 - area della superficie di mq corrispondente al mappale n°
 - area della superficie di mq corrispondente al mappale n°
 - area della superficie di mq corrispondente al mappale n°
 pervenuti a mezzo dell'atto Repertorio n., Raccolta n. ... del, Notaio in;
2. L'area di cui alla presente convenzione ha una superficie totale territoriale rilevata di mq 7.432,00 e , nel vigente Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del

16.06.2011, divenuto esecutivo con la pubblicazione sul BURL n. 51 del 21.12.2011, Serie Inserzioni e Concorsi, e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 93 del 18.12.2015, divenuta esecutiva con la pubblicazione sul BURL n. 10 del 09.03.2016, Serie Inserzioni e Concorsi, detta area è classificata nel Documento di Piano come segue: **Ambito di Trasformazione Urbana ATU.06 – ex Bosch – sub. ambito ATU.06.3**, con destinazione mista e con modalità d'intervento mediante apposito Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata.

3. 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.;
4. L'approvazione del PII è disciplinata dalla Legge Regionale n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.;
5. Il PII non modifica i criteri e gli indirizzi contenuti nel Documento di Piano;
6. L'attuatore, per sè, 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. 29 e depositati agli atti del Comune;
7. In data prot. gen. n., e successive integrazioni.....), l'Attuatore ha inoltrato al Comune la richiesta di Programma Integrato di Intervento riferito alle aree e agli immobili interessati, con elaborati a firma della società Serv.E.T. srl, con sede in Viale De Gasperi, 60/a in Crema (CF/P.IVA 01317010195);
8. il progetto di PII, 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:
 - adozione a cura della Giunta Comunale con atto n. in data
 - deposito della deliberazione della Giunta Comunale di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo/.....;
 - approvazione definitiva a cura della Giunta Comunale con atto n. in data esecutivo ai sensi di legge;

Il soggetto attuatore:

- ha eseguito delle verifiche ambientali ai sensi del D. Lgs. 152/06 finalizzate a individuare eventuali passività ambientali da cui è emerso il puntuale superamento delle CSC di cui alla Tab. 1/A del D.lgs. 152/06 nell'area destinata a verde in cessione al Comune.
- ha effettuato degli interventi di bonifica eseguiti ai sensi dell'ex art. 242 bis del D. Lgs. 152/06 e finalizzati a rimuovere la sorgente secondaria di contaminazione ed a ricondurre l'area in cessione entro i limiti alla Ta. 1/A del D.lgs. 152/06
- ha presentato il piano di caratterizzazione dello scavo di bonifica, redatto ai sensi del comma 3 dell'art. 242 bis (piano di collaudo) al fine di verificare il conseguimento degli obiettivi di bonifica, ovvero le CSC previste dalla normativa vigente per la specifica destinazione d'uso (verde) di cui alla

VISTO

L'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni;

Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni;

La L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra il Comune e l'Attuatore,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

art.1 PREMESSE

- a) Le premesse vengono dalle parti confermate e dichiarate parte integrante e sostanziale del presente atto;
- b) La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra il Comune e l'Attuatore, a seguito dell'approvazione del Programma Integrato d'Intervento riferito all'Ambito Trasformazione Urbano denominato ATU06 (ex Bosch) sub-ambito ATU.06.3, successivamente denominato Piano, intervenuta con Deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____, in conformità al PGT.
- c) L'Attuatore è obbligato per sé e per aventi causa a qualsiasi titolo a rispettare tutte le clausole della presente convenzione, integrate dalla relazione tecnica e dagli elaborati di progetto approvati; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, o di trasferimento a qualsiasi titolo delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e/o aventi causa a qualsiasi titolo e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. L'Attuatore si impegna ad inserire nei relativi contratti idonee clausole che dichiarino a quale delle parti resterà a carico l'onere di ottemperare alle obbligazioni della presente convenzione, e a consegnare copia di detti contratti, non appena registrati e trascritti, al Comune.
- d) In caso di trasferimento delle aree e degli immobili oggetto del Piano, le garanzie già prestate dall'Attuatore a favore del Comune non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte, se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione delle precedenti.
- e) La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa da parte dell'Attuatore a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

art.2 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

2.1 - Il comparto di Piano prevede un mix funzionale come da relativa scheda di cui all'allegato 02 del Documento di Piano per cui è ammessa la realizzazione di tutte le destinazioni, ad eccezione delle attività produttive insalubri e rumorose e le grandi strutture di vendita.

Ne consegue che, utilizzando come riferimento l'articolo 6 delle NTA di PGT, sono ammesse le seguenti destinazioni:

A) Funzione abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio suddivisa in:

A.1. Residenza: abitazioni e relativi accessori.

A.2. Strutture private o pubbliche di tipo associativo, culturale, sanitario ed assistenziale, istituzionale, di istruzione e di rappresentanza.

A.3. Attività terziarie e direzionali.

A.4. Esercizi di vicinato.

A.5. Artigianato di servizio

A.6. Pubblici esercizi

A.7. Attività alberghiere:

B) Funzioni commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato che rientrano nella categoria A4, suddivise in:

B.1. Medie strutture di vendita con una Superficie di vendita massima di 734,20 mq pari al 20% della SPL realizzabile

C) Funzioni produttive non insalubri

2.2 - Il Presente Piano si estende su un perimetro avente superficie territoriale totale da rilievo topografico di mq 7.342,00 e prevede la realizzazione di un insediamento a destinazione mista per una superficie lorda di pavimento massima edificabile di mq 3.671,00 secondo quanto previsto da PGT, cui agli elaborati elencati all'art. 30.

Il Piano prevede la suddivisione in n. 2 lotti per una Slp totale di progetto di 2.400 mq (< 3.671 mq) ed a ciascuno dei lotti viene assegnata la seguente Slp (vedi Tav. 7.1):

	Slp Max
Lotto 1	Mq 1.200
Lotto 2	Mq 1.200

e precisamente:

- al Lotto 1 con destinazione commerciale, con realizzazione di media struttura di vendita con licenza alimentare e non alimentare e con superficie di vendita calcolata secondo normativa vigente non superiore a 734,20 mq ($7.342,00 \times 0,5 \text{ mq/mq} \times 20\%$); tale lotto assorbe tutta la Superficie di Vendita prevista dal Piano.

- al Lotto 2 con destinazione terziaria mista (esercizi di vicinato, direzionale, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi, residenziale, ecc.); tale lotto non ha disponibilità di Superficie di Vendita per Media Struttura mentre è ammessa quella prevista per gli esercizi di vicinato (SV max 250mq).

art.3 – OBBLIGHI GENERALI E PRESCRITTIVITÀ DEL PIANO

- a) le indicazioni di progetto devono intendersi definitivamente fissate e non modificabili per quanto riguarda:
 - a. la superficie lorda di pavimento massima realizzabile;
 - b. l'altezza massima degli edifici in numero di piani fuori terra;
 - c. la superficie minima complessiva delle aree pubbliche da reperire in funzione delle effettive destinazioni d'uso;
 - d. le destinazioni d'uso ammesse;
 - e. la superficie di vendita convenzionata riferita alle medie strutture di vendita
- b) Sono da intendersi indicazioni modificabili, in sede di attuazione, il dimensionamento e l'involuppo degli edifici, sempre nel rispetto delle norme del PGT e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano e nel rispetto del Codice Civile.
- c) L'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune; la presente convenzione è vincolante per il Comune dalla data di stipulazione per atto pubblico.
- d) Per quanto non previsto dalle clausole della presente Convenzione, integrate dagli elaborati di progetto approvati, varranno le leggi, i regolamenti e lo strumento urbanistico generale vigenti al momento di ogni specifica determinazione.
- e) Per la realizzazione delle opere nell'ambito del presente Piano, si tratti di edificazione di fabbricati e/o di opere di urbanizzazione e/o di opere di finitura, dovranno richiedersi i relativi Permessi di Costruire ovvero presentate le segnalazioni certificate di inizio attività o titoli equipollenti ammessi dalla normativa vigente alla data di deposito delle istanze.

art.4 DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

L'Attuatore dichiara di avere la proprietà dell'area interessata dal Piano oggetto della presente convenzione.

art.5 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO

L'attuazione del progetto di Piano in argomento, avverrà in anni dieci (10) anni dalla data di approvazione 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.29, nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

art.6 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI

L'Attuatore del progetto di Piano si obbliga, per esso, successori od aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare la presente convenzione entro 180 (centottanta) giorni dalla data di approvazione del presente Piano dando atto che:

La presente convenzione potrà essere sottoscritta solo con la validazione dei risultati del piano di campionamento di collaudo finale del procedimento di bonifica semplificato citato nelle premesse presentato dal soggetto attuatore ai sensi del D.lgs 152/2006 da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente territorialmente competente, che dovrà confermare il conseguimento dei valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione nei suoli, e che costituisce certificazione dell'avvenuta bonifica del suolo. Ove i risultati del campionamento di collaudo finale dimostrino che non sono stati conseguiti i valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione nella matrice suolo, il soggetto attuatore, dovrà presentare, entro i successivi quarantacinque giorni, le necessarie integrazioni al progetto di bonifica che sarà istruito nel rispetto delle procedure ordinarie ai sensi degli articoli 242 o 252 del decreto D.lgs 152/2006 con conseguente proroga dei termini della sottoscrizione della presente convenzione.

1. trascorso inutilmente il suddetto termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dal Comune su istanza dell'Attuatore, l'Attuatore stesso sarà sottoposto 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, il Comune diffiderà l'Attuatore 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, il Comune dichiarerà l'intervenuta decadenza del Piano medesimo ad ogni effetto.

Il soggetto Attuatore o successore aventi causa si impegna altresì ad eseguire a propria cura e spese, il monitoraggio delle acque sotterranee, secondo le modalità previste nella determinazione dirigenziale comunale n. 429 del 15.05.2020 avente per oggetto "APPROVAZIONE DEL "PIANO DI CARATTERIZZAZIONE ex AREA LEUENBERGER SITA NEL COMUNE DI CREMA IN VIA CAVALLI 53" E AUTORIZZAZIONE agli interventi ivi previsti", tenuto conto che tale procedimento può procedere separatamente da quello per il suolo insaturo, come previsto dal suddetto art. 242-bis e dalla normativa regionale.

Qualora dalle indagini aggiuntive alle acque sotterranee emergessero non conformità normative relativamente al rispetto dei limiti di cui alla Tabella 2 dell'Allegato 5, Titolo V, Parte IV, D.Lgs 152/2006 e s.m. i, il soggetto Attuatore o successore aventi causa dovrà attivarsi e farsi carico degli adempimenti previsti dal decreto stesso e dalla normativa regionale compresa l'esecuzione di una valutazione del rischio per i futuri fruitori dell'area, ed la rilevazione della presenza di eventuali pozzi privati, regolarmente concessionati, posti in un raggio di 100 metri a monte e 150 metri a valle dell'area in bonifica.

Il procedimento di cui al presente comma non costituisce motivo ostativo alla sottoscrizione della presente Convenzione ed al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici in progetto.

art.7 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E

GENERALE

La dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in dipendenza delle Norme Tecniche del PdR e del Cap. 5 del Documento di Piano, è determinata come segue:

Nella Tav. 7.1 è indicata la dotazione di standard così calcolata:

- Lotto 1: Commerciale (Media struttura di vendita) = $slp \text{ max} \times 200\% = 1.200\text{mq} \times 200\% = 2.400,00 \text{ mq}$

di cui:

minimo a parcheggio $2.400,00 \text{ mq} \times 50\% = 1.200,00 \text{ mq}$

a verde $2.400,00 \text{ mq} \times 50\% = 1.200,00 \text{ mq}$

- Lotto 2: mix funzionale così come indicato al precedente art 2.1 alle lettere A) e C) =

$Slp \text{ massima} \times 80\% = 1.200,00 \text{ mq} \times 80\% = 960,00 \text{ mq}$

di cui:

minimo a parcheggio $960,00 \text{ mq} \times 50\% = 480,00 \text{ mq}$

a verde $960,00 \text{ mq} \times 50\% = 480,00 \text{ mq}$

Il totale complessivo di Standard da reperire è pari a 3.360,00 mq

- Standard reperiti in progetto per 4.110,00 mq

di cui:

1.759 mq a parcheggi pubblici/corselli/aiuole

2.351 mq a verde pubblico/marciapiedi/ciclabili

Non sono previste monetizzazioni dello standard.

di cui aree minime per parco urbano 2.220 mq maggiore dei 2.202 mq pari al 30% della Superficie Territoriale così come previsto nell'allegato 2 – “*schede progettuali degli ambiti di trasformazione*” -del Documento di Piano.

I Lotti potranno usufruire della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale fino al limite di quanto sopraindicato per il rispettivo singolo lotto.

art.8 CESSIONE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE

8.1 - Le aree oggetto di cessione, sono trasferite al Comune, contestualmente alla stipula della presente Convenzione mediante idoneo atto pubblico previa redazione di apposito frazionamento catastale n..... del, per complessivi 2.351,00 mq, come da Tav 7.1 e così suddivise:

a. Area da destinare a verde pubblico: Fg____mapp.____ = mq 2.220,00;

b. Area per marciapiedi e ciclabile pubblici: Fg____mapp.____ = mq 131,00.

La cessione deve essere fatta per le aree, senza limitazione alcuna per quanto concerne l'utilizzo dello spazio aereo e del sottosuolo per l'istallazione di pubblici servizi.

L'area ceduta da destinare a verde pubblico verrà consegnata livellata con terreno di coltura con le predisposizioni per gli impianti di irrigazione e di illuminazione ma non seminata, né piantumata né attrezzata.

Relativamente all'area da destinare a verde pubblico di cui al precedente punto a), in data _____ con protocollo n._____, così come riportato nelle premesse, è stato trasmesso al Comune ed ad altri Enti competenti, il documento "Esiti della verifica ambientale, progetto di bonifica e piano di caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 bis del d. lgs. 152/06 e piano di rimozione serbatoio interrato" . Il documento è stato successivamente integrato in data_____, al termine dei lavori di bonifica, con il piano di caratterizzazione ai sensi dell'art. 242 bis, comma 3, del medesimo D.lgs. 152/06.

Tale procedura si concluderà con la validazione dei risultati del piano di campionamento di collaudo finale del procedimento di bonifica semplificato da parte dell'ARPA. Si da atto che per l'area a verde prevista in cessione gli obiettivi di bonifica, ovvero le CSC previste dalla normativa vigente per la specifica destinazione d'uso sono quelli della Tab. 1/A del D.Lgs. 152/06.

art.9 PARCHEGGI PRIVATI ASSERVITI ALL'USO PUBBLICO

L'attuatore del PII, con il presente atto e con specifica trascrizione, asserve al Comune di Crema l'area della superficie di mq 1.759,00 circa, così come individuata nella tavole 7.1 e 7.2 (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) agli atti del Comune, così specificata:

- a) Parcheggio: mq 591;
- b) Corselli: mq 916;
- c) Aiuole: mq 252;

Tali opere asservite non sono a scomputo i degli oneri di urbanizzazione I e II. L'attuatore del PII, 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 modalità di utilizzo di detti parcheggi potranno essere meglio specificate in un apposito regolamento d'uso che verrà redatto in comune accordo con il Comune all'interno del quale potranno essere regolamentati le modalità di accesso e gli orari di apertura e chiusura.

Rimane inteso fin da ora che la manutenzione ordinaria e straordinaria è a carico del soggetto attuatore o successori aventi causa.

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

La partecipazione alla spesa di realizzazione di tali parcheggi, è ripartita in quota parte a ciascun lotto assegnate dall'Attuatore:

Lotto 1 - 70%

Lotto 2 - 30%

Qualora in sede di compravendita dei lotti si optasse per una diversa assegnazione delle quote sopraindicate, tali quote verranno indicate nei rispettivi atti di compravendita dandone comunicazione al Comune a seguito dell'atto stesso.

art.10 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- a) La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, riguardanti la realizzazione di:
 - a. Nuovo percorso ciclo-pedonale;
 - b. Adeguamento incrocio via Cavalli – Via Bambini del Mondo;

è a carico del soggetto Attuatore. Tali opere sono descritte negli elaborati progettuali del Piano.

Il costo stimato per la loro realizzazione è di € 22.000, oltre IVA, come desunto dalla stima di cui all'elaborato 8.6.

- b) Ai sensi del successivo art. 17, le opere di cui alla lettera a), sono ammesse a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti ai sensi di legge.
- c) Dette opere saranno dettagliate ed esattamente quantificate in sede di progettazione esecutiva, assumendo come riferimento il Listino delle Opere Pubbliche Regione Lombardia in vigore al momento della consegna dei progetti al Comune.
- d) L'Attuatore assume a proprio carico tutti gli oneri per l'esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, prevedendo per ogni lotto, almeno un allacciamento per ogni singolo impianto tecnologico.

art.11 PROGETTAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere coerente con il progetto preliminare integrante il Piano, con le osservazioni accolte e gli emendamenti introdotti in sede di approvazione definitiva o comunque concordati tra le parti in attuazione delle deliberazioni comunali.
- b) L'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere presentata entro 90 gg dalla stipula della presente convenzione. Il relativo progetto deve essere presentato al Comune sia in formato cartaceo che su supporto magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso o in un formato liberamente scambiabile e convertibile.
- c) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è redatto da tecnici abilitati individuati dal soggetto Attuatore, a propria cura e spese. In caso di mancato rispetto del termine di cui al comma b), salvo proroghe motivate o sospensioni per factum principis, il Comune può, previa diffida notificata all' Attuatore, procedere alla redazione d'ufficio, mediante l'affidamento a tecnici abilitati, a propria cura ma a spese dell'Attuatore.
- d) Fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui al Titolo VI, Capo I, Sezione I, del Codice dei contratti approvato con decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50. Tali opere possono essere progettate dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore. Il progetto esecutivo di cui al comma 1 deve comunque tener conto delle opere di cui al presente comma in termini di localizzazione, interferenza e interazione con le altre opere di urbanizzazione, costi preventivati da sostenere.
- e) Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e prima del collaudo, il progetto esecutivo deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, dagli elaborati «as built» che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

- f) Le spese tecniche per la redazione del Piano e dei relativi allegati, per i frazionamenti e le altre spese accessorie ad esse assimilabili, sono estranee alla presente convenzione, e comunque a carico dell'Attuatore.

art.12 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- a) Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001, introdotto dall'art. 45 del D.L. 06.12.2011 n. 201, convertito senza modificazioni con L. 22.12.2011 n. 214, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.Lgs. 50/2016 (ex all'art. 28, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 12.04.2006 n. 163), di seguito denominato Codice dei Contratti, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui ai Piani Attuativi, e non trova applicazione la disciplina prevista dal Codice medesimo per quanto attiene le procedure di affidamento delle opere di urbanizzazione.
- b) Alla luce del suindicato disposto normativo, le opere di urbanizzazione primaria del presente Piano, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a), del Codice dei Contratti, sono eseguite direttamente dall'Attuatore, a propria cura e spese, così come autorizzate con lo specifico Permesso di Costruire che a tal fine verrà rilasciato, assumendone a proprio totale carico anche gli oneri della progettazione definitiva ed esecutiva, della direzione lavori e della sicurezza e quant'altro non previsto nella presente convenzione.
- c) Le suddette opere saranno realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia, tramite imprese idonee aventi tutti i requisiti di legge, scelti dall'Attuatore senza ricorso alle procedure ad evidenza pubblica di cui al Codice dei Contratti.
- d) L'Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui al comma b), così come evidenziate degli elaborati progettuali del presente Piano, assicurando la completa e corretta realizzazione a regola d'arte e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria, nonché la loro disponibilità in favore del Comune nei termini e con le modalità di cui alla presente convenzione.
- e) Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a perfetta regola d'arte e secondo il dimensionamento, la configurazione fisica, i materiali, le modalità esecutive e prescrizioni particolari indicate dal Comune nei relativi titoli abilitativi.
- f) L'Attuatore assume ogni responsabilità diretta ed indiretta per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione sia nei confronti del Comune sia nei confronti dei terzi. Il Comune resta, pertanto, estraneo all'attività ed ai rapporti giuridici e di fatto posti in essere a qualunque titolo dall'Attuatore per l'esecuzione delle opere.
- g) Il Comune, attraverso i suoi funzionari, è comunque titolare di un potere di vigilanza, in relazione all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e, pertanto, potrà, nell'esercizio di tale potere, richiedere informazioni all'Attuatore in ogni fase del procedimento, nonché effettuare ispezioni e accessi ai luoghi ed ai documenti e qualsivoglia atto idoneo al corretto esercizio della sua facoltà di vigilanza, ivi compreso il potere di sostituzione in caso di inerzia, con oneri a carico dell'Attuatore.

- h) Il presente Piano prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a parziale scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria come riportato all'Art16.
- i) Riguardo ai commi precedenti, fanno eccezione le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, o gestori di infrastrutture pubbliche, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo. Tali opere sono eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva, pur rimanendo il relativo onere a completo carico dell'Attuatore.
- j) L'Attuatore, eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, autorizza sin d'ora il Comune a sostituirlo, previa comunicazione scritta, nella esecuzione delle opere di urbanizzazione qualora le stesse venissero eseguite difformemente dalle prescrizioni dettate dal Comune, non a regola d'arte, non contemporaneamente al sorgere delle costruzioni o non entro il termine sopra stabilito. La sostituzione potrà riguardare anche l'espletamento del collaudo. In tali casi, l'Attuatore s'impegna a corrispondere anticipatamente al Comune l'importo previsto per i singoli lavori e prestazioni nonché, a consuntivo delle spese, l'importo residuo a conguaglio ed, in ogni caso, il soggetto Attuatore autorizza il Comune a rivalersi sulle garanzie prestate per l'assolvimento degli obblighi convenzionali. Con la sostituzione di cui sopra, l'Attuatore solleva il Comune da qualsiasi obbligo verso terzi appaltatori.

art.13 COLLAUDO

- a) Il Comune, su richiesta dell'Attuatore, sottopone a collaudo tutte le opere di cui al precedente art. 10 entro non oltre 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Per tale collaudo il Comune si avvale dell'Ufficio Tecnico Comunale o di liberi professionisti e le spese di collaudo sono a carico dell'Attuatore.
- b) L'Attuatore s'impegna, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal Comune. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico dell'Attuatore.

art.14 MANUTENZIONE E CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Limitatamente alle aree cedute di cui all'art. 8, "Aree per Opere di Urbanizzazione e Servizi di Pubblico Interesse", il Comune si impegna a garantire la disponibilità e l'accessibilità delle aree cedute in sede di convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste dal presente Piano, al soggetto Attuatore fino alla consegna delle opere stesse al Comune da effettuarsi dopo l'approvazione del certificato di collaudo con apposito verbale di consegna.

Permangono, sino alla consegna delle opere in capo all'Attuatore, le spese di gestione, pulizia, consumi e manutenzione delle aree e delle opere ed attrezzature, come pure ogni responsabilità comunque connessa con tali aree, opere ed attrezzature, nei confronti di chiunque, restando il Comune completamente sollevato da ogni azione, molestia, controversia ed onere in via diretta e indiretta.

La presa in carico, la gestione e manutenzione, da parte del Comune, delle opere realizzate avverrà solamente a partire dal verbale di consegna delle opere al Comune.

art.15 TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 10 , dovranno essere realizzate entro due anni dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

In mancanza di attuazione il Comune può sostituirsi all'Attuatore per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione rivalendosi sulla cauzione prestata.

art.16 CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

L'attuatore del PII corrisponderà al Comune di Crema, per il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo afferente il costo di costruzione.

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 PII, intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n 47 del 20/06/2013, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del PII e cioè entro il, il tutto come previsto 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 alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste o denunce medesime, desunti da regolari atti amministrativi. Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

art.17 SCOMPUTI

In riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 e10 le parti concordano che:

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come indicato al precedente art. 9 non è a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, come indicato al precedente art. 10 è a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € 22.000 dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi a costruire;

Da tali importi sarà detratto, quale scomputo, l'importo delle Opere di Urbanizzazione realizzate dall'Attuatore, in quota parte a ciascun lotto e che l'Attuatore ha così assegnato:

Lotto 1 - 70% e pertanto fino a € 15.400 (€ 22.000 x 70%)

Lotto 2 - 30% e pertanto fino a € 6.600 (€ 22.000 x 30%)

Qualora in sede di compravendita dei lotti si optasse per una diversa distribuzione delle Quote di partecipazione allo Scomputo delle Opere di urbanizzazione, tali quote verranno indicate nei rispettivi atti di compravendita dandone comunicazione al Comune a seguito dell'atto stesso.

Eventuali conguagli, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno a carico dell'attuatore, o a carico del Comune, in termini di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria non ancora versati, solo nel caso di variazioni richieste ed approvate dall'Amministrazione con specifico atto, che abbiano comportato un documentato incremento di spesa rispetto quanto pattuito con la presente convenzione.

art.18 ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI

L'Attuatore s'impegna ad assumere per la quota di competenza l'onere delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, in conformità al progetto citato e secondo le prescrizioni di questa convenzione.

art.19 VIGILANZA

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurarne la rispondenza al progetto approvato ed agli elaborati grafici allegati alla presente convenzione. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida l'Attuatore ad adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro il termine di ultimazione di cui al precedente art. 15.

art.20 CAUZIONE E POLIZZE

- a) A garanzia dell'esatto e completo adempimento degli obblighi assunti con la convenzione, il soggetto Attuatore presta adeguate garanzie finanziarie per un importo complessivo di € 22.000 più IVA, pari al costo preventivato delle opere d'urbanizzazione di cui al precedente art. 10, con polizza fidejussoria n. _____ emessa in data _____ da _____ primario istituto bancario/impresa di assicurazione, regolarmente iscritta all'Albo IVASS - Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni, autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del vigente Codice Assicurazioni Private, con validità annuale e scadenza incondizionata fino al completo adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.
- b) Tali garanzie sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, e sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, senza applicazione dell'articolo 1944, secondo comma, cod. civ., e senza possibilità per il fideiussore di opporre le eccezioni spettanti al debitore principale, in deroga alle previsioni di cui all'art. 1945 cod. civ., nonché le eccezioni di cui all'articolo 1957 cod. civ.. In ogni caso l'Attuatore è obbligato in solido con il garante.
- c) Il Comune rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie suindicate previo favorevole accertamento di regolarità degli adempimenti garantiti previsti ed, in ogni caso, previa approvazione del collaudo tecnico-amministrativo-contabile attestante la regolarità di tutte le opere di urbanizzazione.
- d) Resta salva la possibilità di riduzione delle garanzie in corso d'opera per il corrispondente importo relativo alle opere eseguite, su richiesta dell'Attuatore, quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita.
- e) In caso di inadempimento e violazione degli obblighi assunti dall'Attuatore, il Comune procede all'escussione delle garanzie prestate "a prima richiesta" e con le condizioni sopraindicate. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, con applicazione anche degli interessi di mora.
- f) Le garanzie fidejussorie devono prevedere la possibilità di escussione parziale da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

art.21 VARIANTI AL PIANO

L'Attuatore, per esso, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potrà 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 Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, dietro idonea valutazione amministrativa.

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.22 DEROGHE

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

art.23 GARANZIE GENERALI

L'attuatore, per sé stesso, successori od aventi causa, come citato nelle premesse, garantisce:

- a) di essere unico ed esclusivo proprietario 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'Attuatore per esso, successori od aventi causa è vincolato 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 soltanto con la stipulazione per atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione definitiva del piano.

art.24 OBBLIGHI GENERALI

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa dell'Attuatore, il quale però resterà solidalmente responsabile del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella medesima convenzione nei confronti del Comune, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella totalità delle garanzie finanziarie prestate dall'Attuatore a favore del Comune.

art.25 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, 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.26 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.27 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.28 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.29 TAVOLE E DOCUMENTI DEL PIANO

Gli Elaborati grafici allegati al Piano sono:

Elaborati tecnici:

- Tavola n. 0 – ISTANZA
- Tavola n. 1 – RELAZIONE TECNICA URBANISTICA
- Tavola n. 2 – RELAZIONE PAESAGGISTICA
- Tavola n. 3 – INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - Estratto e norme P.d.R e D.d.P;
 - Estratto mappa catastale;
 - Ortofoto.
- Tavola n. 4 – RELAZIONE GEOLOGICA PRELIMINARE
- Tavola n. 5 – RELAZIONE INDAGINE AMBIENTALE
- Tavola n. 6 – STATO DI FATTO
 - 6.1 Rilievo Celerimetrico
 - 6.2 Libretto Monografie capisaldi;
 - 6.3 Documentazione fotografica;
 - 6.4 Planimetrie individuazione demolizioni SCIA del 20/01/2020 prot. 2518;
- Tavola n. 7 – STATO DI PROGETTO
 - 7.1 Planivolumetrico con individuazione dei lotti e capacità edificatoria;
 - 7.2 Planimetria generale di progetto;
 - 7.3 Sezioni tipo di progetto;
 - 7.4 Fotoinserimenti;
- Tavola n. 8 – PROGETTO URBANIZZAZIONI
 - 8.1 Relazione tecnica descrittiva opere di urbanizzazione
 - 8.2 Planimetria generale sottoservizi Rev.1

8.3 Particolari costruttivi sottoservizi

8.4 Nuova viabilità con segnaletica orizzontale e verticale;

8.5 Spostamento essenze di proprietà comunale;

8.6 Computo Metrico Opere di Urbanizzazione in cessione

8.7 Sezione ciclabile in progetto

- Tavola n. 9 – SCHEMA DI CONVENZIONE

- Tavola n.10 – DICHIARAZIONI E ALLEGATI VARI

- Tavola n.11 – RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO

- Tavola n.12 – RELAZIONE IMPATTO SUL TRAFFICO

- Tavola n.13 – DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' LEGGE n.13/89

- Tavola n.14 – RELAZIONE IDRAULICA

Crema,

Letto, confermato, sottoscritto.