

REPERTORIO N. ....

RACCOLTA N. ....

ATTO MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 7.10.2011 RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA - ZONA C 2 AREA N. 2 VIA TOFFETTI - VIA CAPROTTI A SEGUITO DI VARIANTE APPROVATA IN DATA \_\_\_\_\_

## REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ..... in Crema, nel mio studio in Via ..... avanti a me dott. ....  
..... Notaio in Crema, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cremona e Crema, sono presenti:

- 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 C.F. 91035680197 e P.I. 00111540191 in virtù degli atti amministrativi ..... che si allegano in copia conforme sotto le lettere ....., in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del D. Lgs. 267/2000;
- La sig.ra RAIMONDI COMINESI GIANCARLA nata a Dovera, il giorno 8 marzo 1949 residente a Crema, viale Repubblica n. 73, la quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L., con sede in Milano, Via Sammartini n. 19, capitale sociale Euro 20. 800,00 interamente versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 05812640158 munita degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale.

### PREMESSO CHE

1. Con atto a rogito notaio Vincenzo Scali in data 7 ottobre 2011 n. 72751/14146 di repertorio, registrato a Crema il 10 ottobre 2011 al n. 5604 serie 1T, trascritto a Lodi l'11 ottobre 2011 ai n.ri 16201/9431 e ai n.ri 16202/9414, tra il COMUNE DI CREMA e la società IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S. R. L., quale soggetto proprietario delle aree interessate, è stata stipulata, ai sensi dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della legislazione regionale vigente, convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata ZONA C2 AREA N. 2 VIA TOFFETTI - VIA CAPROTTI, adottato e, rispettivamente, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazioni n. 86 del 29 novembre 2010 e n. 28 del 12 aprile 2011;
2. Le aree interessate dal Piano e dalla relativa convenzione, al momento della stipula di quest'ultima, erano censite nel Catasto Terreni come segue:
  - foglio 43 (quarantatre), particella 324 (trecentoventiquattro), seminativo irriguo, classe 2<sup>^</sup>, ettari 00 are 51 centiare 00, R.D. euro 28,97, R.A. euro 38,19, ricadente nel perimetro del Piano per mq 4275 e per i residui mq 825 esterna ad esso;

- foglio 44 (quarantaquattro), particella 803 (ottocentotre), seminativo irriguo, classe I<sup>^</sup>, ettari 00 are 79 centiare 40, R.D. euro 65,61, R.A. euro 65,61, interamente ricadente nel perimetro del Piano;
- foglio 44 (quarantaquattro), particella 804 (ottocentoquattro), seminativo irriguo, classe I<sup>^</sup>, ettari 00 are 76 centiare 90, R.D. euro 63,54, R.A. euro 63,54, interamente ricadente nel perimetro del Piano;

precisandosi che dette particelle 803 e 804 erano derivate dalla soppressione della originaria particella 82 di ha 1.56.30 in forza di frazionamento in data 8 agosto 2011 n. 159544;

- Contestualmente alla stipula della convenzione, l'attuatrice IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L., a soddisfacimento della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ha ceduto al COMUNE DI CREMA la proprietà delle aree individuate nella tavola n. 3 degli elaborati costituenti il piano attuativo, catastalmente individuate dalle particelle 324 e 803, mantenendo quindi in capo a sé, quale area di concentrazione edificatoria, la particella 804;
- Sono state presentate dall'Attuatrice, IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L, al fine di dare attuazione al Piano Attuativo convenzionato, i seguenti titoli abilitativi:
  - Denuncia di Inizio Attività: in data 01.03.2013 con il n°4462 e in data 12.05.2015 con il n°13950, riguardante la costruzione dell'edificio denominato "**lotto A**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con L'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 23.04.2015, con il n° 12196, riguardante la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto B1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, oggetto di una convenzione stipulata in atto pubblico con l'Amministrazione comunale;
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 08.09.2015, con il n° 34626, per la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto B2**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
  - Denuncia di Inizio Attività presentata in data 18.02.2014, con il n° 4508, riguardante la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto D1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
- L'Amministrazione a seguito delle verifiche effettuate, ha riscontrato delle difformità rispetto al Piano Attuativo convenzionato, che hanno portato all'emissione delle seguenti ordinanze, riservandosi di valutare delle sanzioni amministrative di cui al secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i.:
  - Ordinanza di sospensione lavori n° 2015/00292 del 18.11.2015 (prot.gen.n. 48.988), riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto A**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 256/2015 e Pratica Edilizia 102/2013);
  - Ordinanza di demolizione n° 2016/00035 del 17.02.2016 (prot.gen. n. 8.424) delle opere realizzate nell'area denominata "**Lotto A**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 256/2015 e Pratica Edilizia 102/2013);

- Ordinanza di sospensione lavori n° 2015/00288 del 18.11.2015 (prot.gen.n. 48.910) riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto B1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 2015/00217/DIA);
- Ordinanza di demolizione n° 2016/00036 del 17.02.2016 (prot.gen.n. 8.456) delle opere realizzate nell'area denominata "**Lotto B1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 217/2015);
- Ordinanza di sospensione lavori n° 2015/00289 del 18.11.2015 (prot.gen.n. 48.959) riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio, denominato "**Lotto B2**", all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 2015/00504/DIA);
- Ordinanza di demolizione n° 2016/00039 del 18.02.2016 (prot.gen.n. 8.529) delle opere realizzate nell'area denominata "**Lotto B2**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 504/2015);
- Ordinanza di sospensione lavori n° 2016/00040 del 18.02.2016 (prot.gen.n. 8.541) riguardante le opere in corso di realizzazione per la costruzione dell'edificio denominato "**Lotto D1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 64/2014);
- Ordinanza di demolizione n° 2016/00096 del 28/04/2016 (prot.gen.n. 21099) delle opere realizzate nell'area denominata "**Lotto D1**" all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011 (Pratica Edilizia 64/2014);

6. La Società Attuatrice, ha presentato

7. in data 05/04/16 prot.gen.n° 16257, la Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata "Via Toffetti – Via Caprotti", convenzionato con l'Amministrazione comunale in data 07.10.2011, che propone una diversa ricomposizione della superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione e delle aree per Servizi, con elaborati a firma dell'architetto Raimondi Giancarla con studio in Crema in via C. Urbino n. 62, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al n. 312;

- in data 11/07/16 Prot.gen.n. 340242 PE 2016/00153 PDC, la Società Attuatrice ha richiesto l'applicazione del secondo comma dell'art. 34 del DPR 06.06.2001 n°380 e s.m.i., in quanto la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, chiedendo l'applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dai titoli abilitativi autocertificati, e che sarà versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione;

8. L'Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale n° .... del 25/07/16, ha autorizzato la ricomposizione fondiaria con la parziale traslazione tra aree per servizi ed aree di concentrazione edilizia, così come evidenziato nell'elaborato ..... allegato alla Variante al Piano Attuativo oggetto della presente convenzione, in quanto la soluzione prospettata:

- incrementa la dotazione di parcheggi pubblici;

- rispetta il rapporto tra aree per servizi ed aree destinate alla concentrazione edilizia previste dal PGT Vigente;
- tutela l'affidamento di terzi incolpevoli, che hanno già stipulato atti di con la società attuatrice.
- non pregiudica la consistenza e la funzionalità delle aree in cessione in relazione alle indicazioni del Piano dei Servizi;

9. La Variante al Piano Attuativo, 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:

- esame della Commissione per il Paesaggio nella seduta del .....
- adozione, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. .... n. prog. .... in data .....
- deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo ..... nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 commi 2 e 3 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;
- approvazione definitiva, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. .... n. prog. .... in data ..... esecutivo ai sensi di Legge;

10. Le aree oggetto della Variante al Piano Attuativo sono individuate dal Piano di Governo del Territorio vigente, approvato con atto consigliere n. 93 in data 18.12.2015 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 10 del 09.03.2016, come segue:

- ambito del Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale – Ambito C2 n°1, disciplinato dall'art. 17.2 - Titolo II delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6);
- che le aree e gli immobili oggetto del Piano Attuativo non risultano sottoposti a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;

11. L'Attuatrice, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara di essere in grado di assumere 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. .... e depositati agli atti del Comune;

Visto l'articolo 28 della Legge 1150/1942 e s.m.i., nonché la legislazione regionale vigente, tutto ciò premesso, tra le parti, si conviene e si stipula quanto segue:

#### DATO INOLTRE ATTO CHE

L'importo dovuto a seguito dell'applicazione della sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dai titoli abilitativi autocertificati individuati nelle pratiche edilizie

- Denuncia di Inizio Attività: in data 01.03.2013 con il n°4462 e in data 12.05.2015 con il n°13950, riguardante la costruzione dell'edificio denominato “**lotto A**” all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, convenzionato con L'Amministrazione comunale in data 07.10.2011;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 23.04.2015, con il n° 12196, riguardante la costruzione dell'edificio denominato “**Lotto B1**” all'interno del Piano Attuativo di iniziativa privata di Via Toffetti – Via Caprotti, oggetto di una convenzione stipulata in atto pubblico con l'Amministrazione comunale;

sarà versato contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

# CONVENGONO E STIPULANO 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 Piano**

La realizzazione degli interventi contemplati dalla Variante al Piano Attuativo in oggetto, sono prorogati di altri tre anni dal termine di validità del Piano Approvato (07 ottobre 2017), ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della art. 1, comma 1, L. 9 agosto 2013, n. 98, e dovrà pertanto avvenire entro il 07 ottobre 2020, in conformità alle norme della presente convenzione, agli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli atti del Comune e descritti al successivo art. ....) nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi, nel rispetto delle norme tecniche del vigente Piano di Governo del Territorio.

## **art.3 Oneri ed obblighi generali**

L'attuatrice del progetto di intervento si obbliga, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo a presentare la variante alle opere di urbanizzazione già autorizzate con Pratica Edilizia n° 9166/14/11/12, ed a completare quanto non ancora realizzato, in conformità al nuovo assetto urbanistico della presente Variante al Piano Attuativo;

Tali opere saranno eseguite a totale carico dell'Attuatrice, compresi i progetti esecutivi secondo le indicazioni del Comune, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e progettate, delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni impartite, indicate negli elaborati progettuali delle opere di urbanizzazione di cui alla tavola n. C- D e nel computo metrico estimativo, (elaborato n. 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 marzo 2005, n. 12 secondo le modalità di cui ai successivi articoli ..... con presa in carico delle stesse opere da parte del Comune o degli Enti competenti come definito al successivo art. ....

Il costo presunto delle opere di urbanizzazione riassunto nel computo metrico estimativo (elaborato n. N ), è quantificato in euro 137.385,16. (centotrentasettemilatrecentoottantacinque/sedici), e non è a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del titolo abilitativo a costruire.

## **Art.4 Cessioni, retrocessioni e asservimenti**

A seguito delle non conformità riscontrate dall'Amministrazione in sede di verifica alle pratiche presentate, la Variante al Piano Attuativo già convenzionato presentata dalla società IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S. R.L., prevede una diversa ricomposizione della superficie fondiaria di concentrazione dell'edificazione finalizzata ad una ricucitura delle aree fondiarie private e della aree per Servizi in cessione, così come meglio evidenziato nell'elaborato grafico ...B..... all'allegato alla presente convenzione.

In particolare la Variante prevede:

1. **la conferma della proprietà al Comune**, già avvenuta con la precedente convenzione delle seguenti aree:
  - 5.100 mq, mappale n° 324 Fg. 43, di cui: 4.275 mq destinati a servizi pubblici e 825 mq destinati a viabilità (Via Caprotti) ed esterni al perimetro del Piano Attuativo;
  - 7.652,93 mq, mappale n° 803 parte Fg. 44, destinati a servizi pubblici e parcheggi;

- 338,29 mq, mappale n° 803 parte Fg. 44, destinati a colo irriguo corrente lungo il lato est della particella ed esterni al perimetro del Piano Attuativo;
2. un **diverso disegno delle aree in cessione** all'Amministrazione, con conseguente:
- cessione di 332 mq, mappale 836/c del Fg. 44, destinati a parcheggio pubblico, come meglio identificata con tratteggio blu nella planimetria catastale qui allegata sotto la lett. E;
  - cessione di 6,88 mq, mappale 836/e del Fg. 44, destinati al ridisegno dell'innesto alla viabilità di progetto come meglio identificata con tratteggio blu nella planimetria catastale qui allegata sotto la lett. E;
3. la **retrocessione** delle aree già cedute dalla Immobiliare Fissiraga all'Amministrazione a causa di un diverso disegno delle aree in cessione, e precisamente:
- la retrocessione di 313 mq dell'area porzione dell'originario mappale n° 803 Fg. 44 ora mappali 825/b, 826/b, 827/b, 828/b, 829/b 834/b oltre a porzione di sedime del fabbricato dei mappali 825/a e 826/a, da area per servizi ad area di concentrazione edilizia come meglio identificata con perimetro\_\_ nella planimetria catastale qui allegata sotto la lett. A;
  - la retrocessione 60,95 mq, porzione del mappale n° 803 Fg. 44,(mappale 836/e – mappale 803/d – mappale 803/e) da area per servizi/viabilità, ad area di concentrazione edilizia come meglio identificata con perimetro\_\_ nella planimetria catastale qui allegata sotto la lett A;
4. l'**asservimento** all'uso pubblico di 1158 mq della strada (di proprietà privata) che sarà realizzata all'interno dell'area di concentrazione edificatoria, distinta con i mappali 803/d, 835/a e 836/f del Fg 44, onde consentire l' accesso al parcheggio pubblico, così come meglio individuato nel frazionamento eseguito a carico della Società Attuatrice preliminarmente alla sottoscrizione della presente convenzione.

La porzione di area interessata dalla servitù è meglio identificata con perimetro\_\_ nella planimetria catastale qui allegata sotto la lett. A,;

Mentre la proprietà delle aree individuate è immediatamente trasferita al Comune di Crema, la disponibilità delle stesse, con ogni responsabilità, relativa alla sola area di cui alla particella 803 di mq 7652,93, rimane all'Attuatrice, alla quale è riservata la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate negli elaborati e nei computi metrici (tavole n C-D-N) con le modalità di cui ai successivi articoli ....., fino alla ripresa in carico delle opere stesse da parte del Comune o degli Enti, con le modalità definite al successivo articolo .....

Le aree oggetto delle cessioni di cui sopra, vengono trasferite ed acquistate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, a corpo e non a misura, con ogni inerente accessione, ragione, azione, diritto e servitù, fatto salvo quanto stabilito al successivo art.15, così come spettano alle parti cedenti in forza dei titoli e del possesso e come alle stesse pervenute:

- alla società attuatrice, le particelle ....., per atto a rogito notaio dr. Lorenzo Stucchi in data 30 ottobre 1991 n. 78144/19368 di repertorio, registrato a Lodi il 18 novembre 1991 al n. 2799, serie IV e trascritto a Lodi il 21 novembre 1991 ai n.ri 13667/8870;
- al Comune di Crema, la particella ....., per atto a rogito notaio Vincenzo Scali in data 7 ottobre 2011 n.72751/14146 di repertorio.

## **art. 5 Dotazione attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale**

Per quanto riguarda la dotazione delle aree per attrezzature di uso pubblico e di interesse pubblico o generale, in dipendenza dell'art. 17.2 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole del PGT Vigente, si determina la dotazione minima delle aree per attrezzature al servizio dell'insediamento, quantificate nella tavola n. ...., come segue:

- saranno reperiti e realizzati i parcheggi di uso pubblico a servizio degli insediamenti residenziali, nella misura di un posto auto ogni 3 abitanti teorici insediabili; tali parcheggi saranno realizzati sull'area in cessione e non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.
- Abitanti teorici = (mq. .... x 3/150) = .....
- posti auto dovuti = ..... : 3 = 33
- posti auto in progetto = 51

E' stata inoltre ceduta a titolo gratuito, in sede di convenzione di Piano Attuativo, la superficie di 825 mq, destinata a viabilità – Via Caprotti, esterna al perimetro di Piano.

Con la presente Variante al Piano Attuativo, viene ceduto il colo irriguo di 338,29 mq, mappale n° 803 parte Fg. 44, corrente lungo il lato est della particella, esterno al perimetro del Piano Attuativo.

## **art. 6 Reperimento di attrezzature pubbliche - di interesse pubblico e parametri urbanistico - edilizi**

L'Attuatrice, per essa, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in conformità al precedente articolo 5, ha ceduto o cederà con la sottoscrizione della presente convenzione le aree individuate al precedente articolo 4 di mq. 12.259,93, a soddisfacimento della dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre a 1163,29 mq esterne al perimetro di Piano.

I Parametri urbanistico – edilizi del Piano Attuativo convenzionato e della presente Variante allo stesso, sono i seguenti:

- St del Piano già convenzionato: 18.792 mq
- St del Piano in Variante: 18.843,33 mq incrementata a seguito di un più approfondito rilievo strumentale;
- Area già ceduta all'Amministrazione (65% della St) con il Piano già convenzionato: 12.214,80 mq
- Area in cessione all'Amministrazione (65% della St) con il Piano in Variante: 12.252,06 mq
- Area di concentrazione edilizia (35% della St) del Piano già convenzionato: 6.577,20 mq
- Area di concentrazione edilizia (35% della St) del Piano in Variante: 6.589,40 mq
- Tot. Aree già cedute con il precedente Piano: 12.214,80 Mq
- Tot. Aree in cessione con la Variante al Piano: 12.259,93 mq
- Tot. Aree in cessione esterne al perimetro di Piano: 338,29 Mq colo + 825 mq strada (Via Caprotti) tot. 1163,29 mq
- Tot. Aree asservite all'uso pubblico con la Variante al Piano: 1158 mq
- Tot. mq di Slp del Piano già convenzionato e riconfermati con la Variante: 4.942,05 mq
- Funzione del Piano Attuativo convenzionato e della relativa Variante: residenziale

## **art. 7 Varianti al Piano**

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

Saranno consentite modifiche nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 comma 12 della legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 dietro idonea valutazione amministrativa.

La destinazione prevista dalla Variante al Piano è residenziale e le tipologie riportate negli elaborati sono indicative, fatte salve le verifiche delle distanze tra confini di proprietà e pareti finestrate previste dalla Normativa Tecnica comunale e dalla legislazione vigente.

Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza, in conformità dell'articolo 17.2 delle NT del PGT vigente, non comportanti variante al piano stesso, a condizione che sia verificata la dotazione di attrezzature e servizi d'interesse pubblico prevista dall'art. 6 delle NT di PGT Vigente ed aggiornata la presente convenzione tramite atto unilaterale d'obbligo da approvarsi a cura dell'Amministrazione, con l'obbligo di reperimento dei parcheggi pubblici all'interno dell'area privata.

## **art. 8 Contributi di costruzione**

L'attuatrice del progetto di piano corrisponderà al Comune di Crema, per il rilascio dei permessi di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, gli oneri di urbanizzazione primaria, gli oneri di urbanizzazione 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 Piano, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché completi della documentazione prevista, siano presentati 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 marzo 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 della presentazione di titoli abilitativi certificati, purché completi 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. 9 - Opere di urbanizzazione - istanze - nomina collaudatore - collaudo**

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

1. saranno realizzate nel rispetto ed in conformità del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. le nuove opere previste dalla presente Variante, 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 rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di titolo abilitativi autocertificati, per gli edifici, potrà intervenire solamente o contestualmente, ma non prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo;
  12. 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. 10 Trasferimenti - presa in carico opere – manutenzione**

La proprietà delle aree in cessione individuate all'art. 4 è immediatamente trasferita al Comune di Crema, mentre la disponibilità delle stesse rimane All'attuatrice fino all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino al collaudo favorevole delle opere medesime, fatta eccezione per l'area individuata catastalmente al FG. 43 Mapp. 324

Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico dell'Attuatrice della Variante al Piano.

Resterà a carico dell'Attuatrice la manutenzione della viabilità e del parcheggio di proprietà comunale di 332,97 mq, interni all'area di concentrazione edilizia ed asservita all'uso pubblico.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà a titolo gratuito, con ogni onere a carico dell'attuatrice, compreso il necessario frazionamento di cui all'art. 4 lettera b) e le spese di collaudo.

#### **art. 11 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'Attuatrice:

1. ha costituito a favore del Comune per le opere del Piano Attuativo Convenzionato, congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria (contratta con banca 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 agosto 1942, n. 1150 per l'importo definito dal Comune di Euro 151.000,00 (centocinquantunmila virgola zero zero) polizza n.1/38662 in data 30 settembre 2011 della banca UBI BANCO DI BRESCIA S.P.A. Corso Martiri della Libertà n.13 – Brescia.
2. ha costituito a favore del Comune per le nuove opere della presente Variante al Piano Attuativo Convenzionato (parcheggio pubblico e strada privata asservita all'uso pubblico), congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria (contratta con banca 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 agosto 1942, n. 1150 per l'importo definito dal Comune di Euro ..... (.....) polizza n..... in data ..... della banca .....

Entrambe le garanzie prevedono anche:

a) la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;

b) di 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 6.

L'importo totale delle fideiussioni potrà essere svincolato in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione, in dipendenza del collaudo favorevole finale amministrativo di cui al precedente art. 6 e in conseguenza degli adempimenti di cui all'art 10, dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

E' ammesso lo svincolo parziale della fideiussione solamente in conseguenza della realizzazione parziale delle opere di urbanizzazione, in dipendenza del collaudo parziale favorevole di cui al precedente art. 9 e in conseguenza agli adempimenti di cui all'art.10, previo aggiornamento della polizza rapportata al valore delle opere ancora da eseguirsi stabilita dall'Amministrazione Comunale.

#### **art. 12 Ipotesi inadempimenti – utilizzo cauzione**

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione l'attuatrice, per essa, successori od aventi causa, autorizza il Comune a disporre della cauzione di cui all'art. 11 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione 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. 13 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'Attuatrice, per essa, successori od aventi causa, a spese della medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia

messo in mora L'attuatrice con preavviso non inferiore a 3 mesi e l'attuatrice stessa non abbia provveduto tempestivamente e pienamente.

#### **art. 14 Deroghe**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di deroga delle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico e di disporre nel modo più ampio delle aree cedute e asservite.

#### **Art. 15 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 ed 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 si impegna altresì:

- a) a tenere indenne il Comune dalle conseguenze derivanti dai titoli abilitativi autocertificati presentati, dalle ordinanze emesse e dalle sanzioni amministrative di cui al secondo comma dell'art. 34 del DPR 380/2001 e s.m.i., di cui nelle premesse;
- b) a porre in essere tutti i necessari atti, anche traslativi, connessi alla ricomposizione fondiaria di cui al precedente art. 4, a seguito degli atti contenuti nelle premesse.

Le parti precisano altresì che le porzioni di area retrocessa dal COMUNE DI CREMA di cui al precedente art.4 (attuale particella .....), in quanto occupate dalla società attuatrice sono interessate dalle opere di costruzione di edificio residenziale, in corso di realizzazione, per le quali la società IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L. ha presentato:

DIA in data 1/3/2013 prot. 1462 e succ. var., cui ha fatto seguito l'ordine di sospensione lavori n. 292 del 18/1/15 e l'ordinanza di demolizione n. 35 del 17/2/16 richiamate ai punti 4-5 delle premesse e l'ordinanza ex art. 34, comma 2, DPR 380/01 e s.m.i. in data \_\_\_ n. \_\_\_ sempre richiamato in premesse

DIA in data 26/04/15 prot. 12186....., cui ha fatto seguito l'ordine di sospensione lavori n. 238 del 17/1/15 e l'ordinanza di demolizione n. 36 del 17/2/16 richiamate ai punti 4-5 delle premesse e l'ordinanza ex art. 34, comma 2, DPR 380/01 e s.m.i. in data \_\_\_ n. \_\_\_ sempre richiamato in premesse

La IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L. in relazione a quanto precede si impegna:

- i) a tenere indenne il COMUNE DI CREMA da qualsiasi azione da parte di terzi derivante dai titoli edilizi di cui ai punti 4-5 delle Premesse e dalle ordinanze ex art. 34, comma 2, DPR 380/01 e s.m.i.;
- ii) a porre in essere tutti i necessari od opportuni atti, anche traslativi, connessi alla ricomposizione fondiaria di cui all'art. 4 a favore di terzi aventi causa dalla medesima IMMOBILIARE FISSIRAGA 3 S.R.L. (da verificare con il notaio)

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. 16 Obblighi generali**

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra gli aventi causa dell'Attuatrice, la quale però resterà solidalmente responsabile del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenuti 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'attuatrice a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

#### **art. 17 Spese**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, frazionamenti, 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. 18 Ipoteche**

L'attuatrice, per essa, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, sull'area rimasta in 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 delle cessioni e asservimento delle aree di cui all'art. 4, ed all'uopo solleva il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 19 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. 20 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. 21 Autorizzazioni al 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. 22 Tavole e documenti della Variante al Piano Attuativo**

Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si fa riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati della Variante al Piano Attuativo depositati presso il Comune di Crema in data ..... con prot. .... e successive integrazioni, quali:

.....