

COMUNE DI CREMA  
Provincia di Cremona

Oggetto: **Piano Attuativo denominato “Cascina La Fiorita - via Garzide,1”**

Richiedente:

MORONI GIANNI C.F. MRNGNN59A08I827A nato a Soncino il 08/01/1959 e residente a Soncino (CR), via Dei Gelsi, n. 59/a

FORTINI GABRIELLA C.F. FRTGRL58L55H508V nata a Romanengo il 15/07/1958 e residente a Soncino (CR), via Dei Gelsi, n. 59/a

Ubicazione area oggetto d'intervento:

via Garzide, 1 - 26013 Crema (CR), Foglio 15 mappali 27- 28- 25- 420- 422- 460- 461- 462- 463- 464- 465- 466- 467- 468- 469- 470- 471, Foglio 9 mappale 159

SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO  
DENOMINATO “CASCINA LA FIORITA - VIA GARZIDE, 1”

Crema, lì \_\_\_\_\_

La Proprietà

.....  
.....  
.....

## **Schema di convenzione per il Piano Attuativo denominato Cascina La Fiorita - via Garzide,1"**

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

- 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 "A" 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 "B", e con determinazione n. .... in data ....., che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, e di seguito denominato Comune;
- Il sig. Moroni Gianni C.F. MRNGNN59A08I827A nato a Soncino il 08/01/1959 e residente a Soncino (CR), via Dei Gelsi, n. 59/a
- La Sig.ra Fortini Gabriella C.F. FRTGRL58L55H508V nata a Romanengo il 15/07/1958 e residente a Soncino (CR), via Dei Gelsi, n. 59/a

### **PREMESSO CHE**

- 1) Il sig. Moroni Gianni e la sig.ra Fortini Gabriella, successivamente denominati "attuatori", sono unici ed esclusivi proprietari ed hanno la piena disponibilità delle aree e degli immobili contraddistinti nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema al Foglio 15 mappali 27- 28- 25- 420- 422- 460- 461- 462- 463- 464- 465- 466- 467- 468- 469- 470- 471 e al Foglio 9 mappale 159, pervenuti a mezzo di Decreto di trasferimento di immobile dell'avv. Nunzia Corini in data 29.11.2019 rep n. 876/19, e dell'atto di Compravendita Repertorio n. 20800, Raccolta n. 10521 del 23.11.2021, Notaio Antonella Ferrigno in Crema, via Cavour 22;
- 2) con delibera di G.C. n. 190 del 16 aprile 2008 denominato "Cascina Fiorita" e successive varianti e integrazioni, sono stati ceduti al Comune di Crema i map.li 418 - 421 - 425 del Fg. 15 e l'asservimento all'uso pubblico, mai attuato, dei map.li 467 - 470 del Fg. 15

- 3) le aree di proprietà degli "attuatori", 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 e dalla successiva variante parziale approvata con delibera di C.C. n. 93 del 18.12.2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 09.03.2016, come ambito di Valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, disciplinato dall'art. 22.3 del capo III - Titolo II delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6) ed in particolare classificata come Edifici storici (art. 22.3.2) e Area Cortilizia (22.3.1) e parte in Ambito Agricolo disciplinato dall'art. 23.1 NT del PdR6, il tutto ricadente all'interno del perimetro del Parco Regionale del Fiume Serio.
- 4) le aree e gli immobili oggetto del Piano risultano sottoposti a vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 in quanto ricompresi nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio (variante n.4), il quale individua l'unità urbanistica in zona agricola, disciplinato dall'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- 5) gli "attuatori", per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano 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. 14 e depositati agli atti del Comune;
- 6) in data ..... prot. Gen. .... e con prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n. .... in data ..... e integrazione in data ..... prot. Gen. .... e successive integrazioni, n. pratica .../..., l'"attuatrice"/"attuatore"/"attuatori", ha/hanno presentato al Comune di Crema il Piano Attuativo denominato "Cascina la Fiorita – via Garzide 1" riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'architetto Monaci Giovanni con studio in Crema in via IV Novembre n. 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Cremona al n. 869;
- 7) il 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:
- a) esame della Commissione per il Paesaggio nella seduta del .....
  - b) 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 .....
  - c) deposito della 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.;
  - d) 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.

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

#### **art. 1 PREMESSE**

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

#### **art. 2 TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI PIANO ATTUATIVO**

L'attuazione del progetto di Piano in argomento avverrà in dieci anni dalla data di approvazione dello stesso e cioè entro il 2036, in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del P.G.T. vigente e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli Atti del Comune), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

#### **art. 3 ONERI ED OBBLIGHI GENERALI**

Gli attuatori del progetto di Piano si obbligano, per sé, 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 tale termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su istanza degli attuatori, gli attuatori stessi saranno sottoposta 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.

Gli attuatori del progetto di Piano si obbligano, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo ad assumersi a proprie cure e spese la realizzazione e la manutenzione delle opere di mitigazione ambientale consistenti nella piantumazione di n. 22 Ontani Neri lungo la ciclopeditonale Crema / Offanengo e n 185 suddivisi in Carpini, Biancospini e Aceri Campestri lungo la recinzione di confine con l'edificato posto a sud ovest, oltre la manutenzione dei 9 Tigli esistenti lungo la via Garzide. (vedi elaborato n.8)

#### **art. 4 CESSIONI**

Gli attuatori del Piano, dichiara di cedere ad uso pubblico e a titolo gratuito al Comune di Crema, l'area della superficie di mq. 140,00 (centoquaranta,00) circa interna all'area perimetrata di Piano, così come individuata nell'elaborato n. 4 (con colore e secondo la legenda in essa contenuta), e distinta al Catasto dei Terreni con i seguenti dati: foglio 15, parte del mappale 467 confinante con Strada Comunale Via Garzide, Via Brescia la cui individuazione catastale avverrà mediante apposito frazionamento redatto a cure e spese del soggetto attuatore.

#### **art. 5 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

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 altra pratica edilizia equipollente, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, i convenzionanti od i loro aventi causa dovranno versare il contributo di costruzione costituito dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e dal costo di costruzione.

Il contributo di costruzione è determinato in riferimento agli ambiti paesaggistico ambientale ed ecologico previsti per i casi di nuova costruzione per la funzione residenziale o in relazione alle nuove destinazioni d'uso, ridotto del 50% ai sensi del comma 5 dell'art. 40 ter della LR 12/2005.

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 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 11.03.2005, 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. 6 VARIANTI AL PIANO – FUNZIONI PREVISTE – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (slp)**

Gli attuatori, per sé, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno 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 della L.R. 12/2005 dietro idonea valutazione amministrativa utilizzando varianti con titoli abilitativi previsti da tale legislatura regionale.

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

- 2.132,60 mq di SLP 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.

## **art. 7 MONETIZZAZIONE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Gli "attuatori", per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo monetizzano:

- 2.132,60 mq per la funzione residenziale così calcolati:  $V / 150 \times 26,5 \text{ mq/ab} = 6.397,80 \text{ mc} / 150 = 42,65 \text{ abitanti teorici} \times 26,50 \text{ mq/ab} = 1.130,22 \text{ mq}$

necessari al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di 30 €/mq, come definito con deliberazione di Giunta Comunale n. 47 in data 20.06.2013, per un importo complessivo di € 33.906,75 (1.130,22 mq x 30,00 €/mq), al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art. 46 (lettera a) della L.R. 12/2005.

Tale importo è stato versato prima della stipula della presente convenzione giusta bolletta della Tesoreria comunale n. .... del ..... o bonifico n. ....del .....

## **art. 8 DEROGHE**

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

## **art. 9 GARANZIE GENERALI**

Gli "attuatori" per sé, 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. 10 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 dagli attuatori a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

#### **art. 11 SPESE**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, imposte, tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico degli attuatori, che chiede/chiedono i benefici fiscali previsti nella presente convenzione esecuzione e applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

#### **art. 12 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 1150 del 17.08.1942 e s.m.i. ed alla normativa regionale urbanistica.

#### **art. 13 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. 14 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. 15 TAVOLE E DOCUMENTI DEL PIANO**

Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si faccia riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati del Piano Attuativo denominato “Cascina La Fiorita - via Garzide 1”, depositati agli atti del Comune, quali:

| Elaborato     | Contenuto                                                            | scala  |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|--------|
| ELABORATO 1   | - RELAZIONE TECNICA - SCHEDE CATASTALI                               |        |
| ELABORATO 2   | - STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO                                     |        |
| ELABORATO 3   | - PLANIMETRIA D'INQUADRAMENTO<br>- DISTANZA DAGLI ALLEVAMENTI        | 1:2000 |
| ELABORATO 4   | - INDIVIDUAZIONE AREE IN CESSIONE                                    | 1:500  |
| ELABORATO 5   | - STATO DI FATTO                                                     | 1:200  |
| ELABORATO 6   | - PROGETTO - CALCOLI PLANIVOLUMETRICI                                | 1:200  |
| ELABORATO 6 B | - PROGETTO - PROGETTO MATERICO                                       | 1:100  |
| ELABORATO 7   | - COMPARATIVA                                                        | 1:200  |
| ELABORATO 8   | - MITIGAZIONE AMBIENTALE<br>- FOTOINSERIMENTI DEL PROGETTO           | 1:500  |
| ELABORATO 9   | - MODALITA' D'INTERVENTO<br>- SCHEMA DI CONVENZIONE                  |        |
| ALLEGATO      | - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA                                         |        |
| ALLEGATO      | - RELAZIONE GEOLOGICA                                                |        |
| ALLEGATO      | - RELAZIONE ECONOMICA                                                |        |
| ALLEGATO      | - ESAME IMPATTO PAESISTICO                                           |        |
| ALLEGATO      | - DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ALLA<br>DOCUMENTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO |        |

Crema, lì .....

Letto, confermato, sottoscritto

.....  
  
.....  
  
.....