



Spett.le: Comune di CREMA  
Piazza Duomo, 25  
26013 - Crema (CR)

Alla c. a.: Ufficio Tecnico  
Servizio Edilizia Privata

*Piano di Recupero*

Comune: **CREMA** Provincia: **CREMONA**

Richiedente: **ZAMBELLI PAOLA LUIGINA MARIA, ZAMBELLI BARBARA**

Progettista: **ARCH. STEFANO DONDONI**

Progetto: **PIANO DI RECUPERO - PIAZZA GARIBALDI, 37 E 39**

Oggetto: **PIANO DI RECUPERO**

Luogo: **CREMA** Data: **28-04-2016**

## SCHEMA DI CONVENZIONE PER PIANO ATTUATIVO PIANO DI RECUPERO-PIAZZA GARIBALDI 37 E 39

### COMUNE DI CREMA

Provincia di Cremona

Oggetto: **Piano Attuativo denominato  
"PIANO DI RECUPERO – PIAZZA GARIBALDI 37 E 39"**

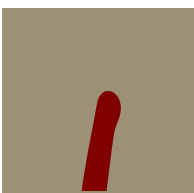
Proprietà: **ZAMBELLI PAOLA LUIGINA MARIA, ZAMBELLI BARBARA**

Ubicazione: **Piazza Garibaldi nn. 37 e 39  
Fg. n° 25, mapp. 740/501 collegato in sol corpo con 742/501, 747/501, 748/501  
742/502**

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

- Il Sig. .... nato a ..... il ....., Dirigente dell'Area Affari Generali e alla Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata, del Comune di Crema, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, che interviene in rappresentanza del Comune di Crema Codice Fiscale 91035680197 e partita Iva 00111540191 in virtù degli atti amministrativi ..... che si allegano in copie conformi sotto le lettere A e B in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Allegato



*archstefanodondoni*  
via crespino, 3 - 26013 - crema (cr,  
tel.: +39 0373 492218 - fax: +39 0373 492219  
e. mail: info@archstefanodondoni.it  
pec: stefano.dondoni@archiwo



- la Sig.ra Zambelli Paola Luigina Maria (c.f. ZMB PLG 67H68 D142G) nata a Crema (CR) il 28/05/1967, residente a Crema (CR) in Via Santa Chiara n° 46,
- la Sig.ra Zambelli Barbara (c.f. ZMB BBR 69R51 D142YI) nata a Crema (CR) il 11/10/1969, residente a Crema (CR) in Piazza Garibaldi n° 39,

PREMESSO CHE

1. Le sigg. Zambelli Paola Luigina Maria e Zambelli Barbara, successivamente denominate "attuatrici", sono uniche ed esclusive proprietarie ed hanno la piena disponibilità delle aree e degli immobili compresi nel Piano Attuativo "PIANO DI RECUPERO-PIAZZA GARIBALDI 37 E 39" contraddistinti in N.C.T.R./N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema, al Foglio n° 25, come segue:
  - area della superficie di mq 450,44 corrispondente al mappale n° 740;
  - area della superficie di mq 78,31 corrispondente al mappale n° 742;
  - area della superficie di mq 39,21 corrispondente al mappale n° 747;
2. Gli immobili individuati nel Piano sono compresi nel Piano di Governo del Territorio Vigente nel Nucleo di Antica Formazione, art. 15 delle NT del PdR6, con classificazione dell'immobile come "Edificio di sostituzione o intasamento" con modalità d'intervento "Ristrutturazione senza limitazione";
3. In data ..... prot. gen. n. ...., prot. Pianificazione Territoriale e Edilizia Privata n°..... in data ..... e n° pratica ..... e successive integrazioni, gli attuatori hanno presentato al Comune di Crema la richiesta di Piano Attuativo riferito alle aree e agli immobili interessati, con elaborati a firma dell'Arch. Dondoni Stefano con studio a Crema (CR) in via Cresmiero n° 3 iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cremona – settore ARCHITETTURA con il n° 388;
4. che il piano attuativo unitamente a tutta la documentazione prevista ed al presente schema di convenzione è stato esaminato dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta del ..... ;
5. che il piano attuativo unitamente a tutta la documentazione prevista ed al presente schema di convenzione è stato adottato, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i. a cura della Giunta Comunale con atto n. .... in data .....
6. che la deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo ..... [e nei quindici giorni successivi fino al](#) ....., nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 2 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i.;
7. che il piano attuativo unitamente a tutta la documentazione prevista ed al presente schema di convenzione è stato approvato definitivamente, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della Legge Regionale 12/05 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con atto n. .... in data ..... esecutivo ai sensi di legge;

Visto l'articolo 28 della Legge 17.08.1942, n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché la legislazione regionale vigente, tutto ciò premesso, tra le parti, si conviene e si stipula quanto segue:



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

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

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

L'attuazione del progetto di Piano in argomento, avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione dello stesso e cioè entro il.....in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del Piano di Governo del Territorio vigente, e secondo le previsioni contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni (elaborati tecnici che risultano depositati agli atti del comune e descritti al successivo art 14), nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi.

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

Gli attuatori del progetto di Piano si obbligano, per essi, successori od aventi causa a qualsiasi titolo:a stipulare la presente convenzione entro 240 (duecentoquaranta) giorni dalla data di approvazione del presente Piano, dando atto che:

1. trascorso inutilmente il suddetto termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su istanza degli attuatori, gli attuatori stessi saranno sottoposti al pagamento di una penale in ragione di € 60,00 giornaliera da versare prima della stipula della convenzione stessa;
2. decorsi 2 (due) anni 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.
4. i soggetti attuatori potranno chiedere l'archiviazione del piano prima della stipula della convenzione senza alcun onere a loro carico.

#### **art.4 CONTRIBUTI 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, le 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. Gli oneri verranno calcolati secondo le tariffe relative al tipo d'intervento previsto.

Si da atto che l'importo base relativo ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle vigenti in Comune, alla data di approvazione del Piano, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione Piano medesimo, il tutto come indicato dall'art. 38 - comma 7 bis della Legge Regionale 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

3



Dopo questa data, gli importi base di cui sopra corrisponderanno a quelli vigenti nel Comune di Crema alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste, denunce o certificazioni medesime, desunti da regolari atti deliberativi amministrativi esecutivi. Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

#### **art.5 DESTINAZIONE D'USO E VARIANTI AL PIANO**

Le attuatrici, per esse, 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 Legge Regionale 11.03.2005 n°12 dietro idonea valutazione amministrativa.

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

- 148,49 mq a residenziale;
- 109,60 mq accessori alla residenza;
- 60,73 mq a commerciale;

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.6 MONETIZZAZIONE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

Le attuatrici, per esse, successori o aventi causa a qualsiasi titolo monetizzano:

- **78,70 mq** per la funzione residenziale così calcolati =  $V/150 \times 26,5 \text{ mq/ab} =$   
= volume mc. 445,47 / 150 = 2,97 abitanti teorici x 26,50 mq./ab. = mq. 78,70
- **60,73 mq** per la funzione commerciale così calcolati =  $Slp \times 100\% \text{ mq/ab} =$   
=  $Slp \text{ mq } 60,73 \times 100\% = 60,73 \text{ mq}$   
totale superfici per servizi pubblici **= 139,43 mq**

necessarie al soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, al costo di €/mq. 88,00, come definito con deliberazione della Giunta comunale n.....in data....., per un importo complessivo di € 12.269,84 (mq. 139,43 x € 88,00) al fine di consentire all'Amministrazione di acquisire aree ritenute idonee agli interessi amministrativi, come anche previsto dall'art. 46 (lettera a) della Legge Regionale 11.03.2005, n°12.

Tale importo verrà versato all'atto del rilascio del Permesso di Costruire o altra pratica edilizia equipollente, o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati.

#### **art.7 DEROGHE**

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



## **art.8 GARANZIE GENERALI**

Le attuatrici per esse, successori od aventi causa sono vincolate al rispetto della presente convenzione sin dalla sottoscrizione del suo schema e dalla presentazione del Piano, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune di Crema soltanto con la stipulazione per atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione definitiva del piano.

## **art.9 OBBLIGHI GENERALI**

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa delle attuatrici, le 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 dalle attuatrici a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

## **art.10 SPESE**

In dipendenza della presente convenzione le parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico delle attuatrici, 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.11 RIMANDI LEGISLATIVI**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17.08.1942, n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed alla normativa regionale urbanistica.

## **art.12 TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso da ogni responsabilità al riguardo.

## **art.13 AUTORIZZAZIONI AI DIRIGENTI COMUNALI**

Le parti danno atto che il dirigente comunale delegato alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione è autorizzato ad apportare, per la stipula del presente atto, tutti quei perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative legislative vigenti.

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

Elaborati grafici allegati il Piano Attuativo denominato *PIANO DI RECUPERO - PIAZZA GARIBALDI N. 37 E* 39 sono:

Allegato A - Elenco degli Allegati del Piano di Recupero

Allegato B - Titolo di legittimazione alla presentazione di Piano, Atti notori, Visure e schede catastali



Allegato C	- Documentazione fotografica	
Allegato D	- Relazione tecnica	
Allegato E	- Stralcio delle N.T.A. del P.G.T.	
Allegato F	- Esame dell'Impatto Pesistico dei Progetti	
Allegato G	- Dichiarazione ai sensi della normativa in materia acustica	
Allegato H	- Individuazione confinanti	
Allegato I	- Schema di Convenzione	
Allegato L	- Esame dell'impatto paesistico - rendering fotografico	
Allegato M	- Relazione geologica	
Tavola n. 1	- Estratti, elaborati di inquadramento e perimetrazione del PdR e dimostrazione della Slp esistente	VV
Tavola n. 2	- STATO DI FATTO: piante, prospetti e sezioni	1:100
Tavola n. 3	- STATO FUTURO: piante, prospetti, sezioni, calcolo Slp e modalità d'intervento	1:200/1:100
Tavola n. 4	- STATO COMPARATO e schema fognature	1:200/1:100

Crema, lì 23/04/2016

Letto, confermato, sottoscritto.