

Convenzione per la TERZA  
Variante al Piano Attuativo  
**denominato "Il Cascinetto - via Cremona snc"**  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré , il giorno <...> del mese di <...>  
<...> 2023

In Pandino , nel mio studio in via Umberto I n. 41 .

Avanti a me dott. Alberto Pavesi , notaio residente in Pandino , iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Cremona e Crema, sono comparsi:

-<...>, nato a <...> il<...>, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente dell'Area "Servizi Tecnici" del Comune di Crema, e in legale rappresentanza del

"COMUNE DI CREMA" , con sede in Crema (CR), piazza Duomo n. 25 codice fiscale n. 91035680197, partita I.V.A. 00111540191, tale nominato con decreto del Sindaco in data <...>, prot. n. <...> che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" , in esecuzione delle delibere di Giunta Comunale del giorno <...> n. <...> e <...> n. <...> che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C" , a quanto infra autorizzato in forza di determinazione n. <...> del <...> che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "D" ; in ottemperanza al disposto dell'articolo 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.

- di seguito denominato "Comune" -

- ROSSONI Gianluca, nato a Crema (CR) il 12 giugno 1983, residente in Crema (CR) via Cremona n. 43/A, codice fiscale RSS GLC 83H12 D142D.

- di seguito denominato "il Sig. ROSSONI" e/o l'"attuatore" -

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

Premesso che

1) il signor ROSSONI Gianluca è proprietario esclusivo e ha la piena disponibilità delle aree e degli immobili posti in Comune di Crema (CR), via Cremona n. 43/A distinte nel Catasto Fabbricati di detto comune come segue:

Foglio 37

- particella 97 sub. 504 graffato con la particella 100 sub. 502 graffato con la particella 101 sub. 502 , Via Cremona n. 43A, piano S1-T-1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, vani 12, superficie catastale mq. 345, superficie catastale, escluse aree scoperte, mq. 300, rendita catastale euro 836,66.

- particella 97 sub. 505 graffato con la particella 464 sub. 503 , Via Cremona n. 43A, piano T-1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, vani 3, superficie catastale mq. 51, superficie catastale, escluse aree scoperte, mq. 36, rendita catastale euro 209,17.

- particella 102 sub. 3 , Via Cremona n. 43, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, mq. 9, superficie catastale mq. 11, rendita catastale euro 6,97.

- particella 102 sub. 4 , Via Cremona n. 43, piano T, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 2, mq. 9, rendita catastale euro 6,97.

Confini:

*delle abitazioni:* a nord Via Cremona (già strada vicinale del Cascinetto); ad est mappale 97/7, mappale 102/501 e mappale 173; a sud mappale 102/501; ad ovest mappale 97 e mappale 100

*dei box:* mappali 102/502 (area comune), 287, 101 e 100;

1) detti immobili sono pervenuti al signor ROSSONI Gianluca:

- quanto alle abitazioni: in forza dell'atto di compravendita a rogito del dr. Alberto Piantelli, notaio in Crema, in data 13 giugno 2018, rep. n. 2.919/2.263, registrato a Cremona il 26 giugno 2018, al

numero 7632 serie 1T;

- quanto ai box: in forza dell'atto di compravendita a mio rogito in data 12 maggio 2023 rep. 3759/3059, registrato a Cremona il 18 maggio 2023 al n. 5919 serie 1T e trascritto a Lodi il 19 maggio 2023 ai nn. 8395/5675;

3) le aree di proprietà dell'attuatore sono individuate dal Piano di Governo del Territorio Vigente, approvato con atto consiliare n. 55 in data 16 giugno 2011 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n. 51 del 21 dicembre 2011 e dalla successiva variante parziale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 18 dicembre 2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e Concorsi n. 10 del 9 marzo 2016, come segue:

**a)** ambito di Valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, disciplinato dall'art. 22.3.1 del capo III - Titolo II delle Norme Tecniche del Piano delle Regole (PdR 6) cascina di classe 2 n° 102;

**b)** 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.;

4) **l'Attuatore ha presentato al Comune di Crema il Piano Attuativo denominato "Il Cascinetto - Via Cremona snc"** riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'architetto Dott. Mario Camizzi, con studio in Castel Rozzone (BG), Via San Carlo n. 9/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 79;

5) con delibera di giunta comunale n. 133 del 9 aprile 2018 è stato approvato il Piano attuativo di cui sopra;

6) in data 24 aprile 2018 è stata sottoscritta la convenzione attuativa con atto a rogito suddetto dr. Alberto Piantelli rep. n. 2.728/2.115 , registrata a Cremona il 27 aprile 2018 al numero 5005 serie 1T e trascritta a Lodi il 30 aprile 2018, ai numeri 7.220/4.679;

7) in data 1 marzo 2019, prot. Gen. n. 9.643 e successive integrazioni fino al 7 giugno 2019, **l'Attuatore ha presentato al Comune di Crema la Variante al Piano Attuativo denominato "Il Cascinetto - Via Cremona snc"** riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'architetto Dott. Mario Camizzi, con studio in Castel Rozzone (BG), Via San Carlo n. 9/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 79;

8) con delibera di giunta comunale n. n. 234 in data 13 agosto 2019 è stato approvato la variante al Piano attuativo;

9) in data 18 settembre 2019 è stata sottoscritta la convenzione per la variante al piano attuativo denominato "Il Cascinetto - via Cremona snc" con atto a mio rogito rep. 759/593 registrato a Cremona il 18 settembre 2019 al n. 10.834 serie 1T e trascritto a Lodi il 19 settembre 2019 ai nn. 15458/9933;

**10) in data <...> 2023, prot. Gen. n. <...> e successive integrazioni fino al <...> 2023, l'Attuatore ha presentato al Comune di Crema un'ulterior e Variante al Piano Attuativo denominato "Il Cascinetto - Via Cremona snc"** riferito alle aree e immobili interessati, con elaborati a firma dell'architetto Dott. Mario Camizzi, con studio in Castel Rozzone (BG), Via San Carlo n. 9/B, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al n. 79;

11) 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:

**a)** adozione, ai sensi dell'art. 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. <...> in data <...>;

**b)** deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo dal <...> 2023 al <...> 2023 e nei quindici giorni successivi fino al <...> 2023 nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 commi 2 e 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i.;

**c)** approvazione definitiva, nei termini e nei modi previsti dall'art. 14 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., a cura della Giunta Comunale con Atto n. <...> in data <...> 2023, esecutivo ai sensi di Legge.

Tutto ciò premesso

il signor ROSSONI Gianluca e il COMUNE DI CREMA, come sopra rappresentato, visto l'articolo 28 della Legge 1150/1942 e s.m.i., nonché la legislazione regionale vigente, convengono e stipulano 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 VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

**L'attuazione del progetto di Piano in argomento avverrà in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione della variante al Piano stesso e pertanto fino al <...> 2023 (duemilaventitré) ed in conformità alle norme afferenti alla 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 E OBBLIGHI GENERALI

L'attuatore del progetto di Piano si obbliga, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo a stipulare la presente convenzione entro 90 (novanta) giorni dalla data di approvazione del presente schema di convenzione dando atto che:

1. trascorso inutilmente tale termine, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su istanza dell'attuatore, l'attuatore stesso sarà sottoposto al pagamento di una penale in ragione di euro 60,00 (sessanta e zero centesimi) giornalieri 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 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, l'Amministrazione dichiarerà l'intervenuta decadenza del piano medesimo ad ogni effetto.

#### ART. 4 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Non dovuto in quanto la SLP rimane invariata rispetto a quanto già concesso precedentemente

#### ART. 5 SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO FUNZIONI E VARIANTI

Nessun incremento della SLP che rimane invariata rispetto a quanto già concesso precedentemente

#### ART. 6 MONETIZZAZIONE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

Nessuna monetizzazione dovuta in quanto trattasi di traslazione/riparametrazione di accessori

#### 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

L'attuatore per sé, 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 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 dell'attuatore, i quali però resteranno solidalmente responsabili del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella medesima convenzione nei confronti del Comune di Crema, a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella totalità delle garanzie finanziarie prestate dall'attuatore a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

#### ART. 10 SPESE

In dipendenza della presente convenzione le Parti concordano che tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, pubblicazioni, imposte, tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico dell'attuatore, che chiede i benefici fiscali previsti nella presente convenzione esecuzione e applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti e in particolare l'art. 32 del D.P.R. n. 601/1973, richiamato dall'art. 20 della Legge n. 10/1977.

#### 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 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i. 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

Per quanto riguarda le tavole ed i documenti relativi al presente schema, si faccia riferimento agli elaborati grafici ed agli allegati della Terza Variante al Piano Attuativo denominato "Il Cascinetto - Via Cremona snc", depositati presso il Comune di Crema in data <...> 2023, prot. Gen. <...> e successiva integrazione fino alla data del <...> 2023 quali:

Tav.01 Ter: Stato attuale – estratto mappa e PGT

Tav.02 Ter : Calcoli planimetrici

Tav.03 Ter : Stato futuro

Tav.04 Ter : Stato comparativo

Tav.05 Ter : Schema scarichi e servizi

Tav.06 Ter : Planimetria di inquadramento territoriale

Allegati:

- Titoli di proprietà

- Relazione tecnica generale - estratto norme N.T.A. – Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà/copia documenti identità dei proprietari Relazione statica – Scritture private (convenzione con confinanti)

- Schema di convenzione