

# PROPOSTA P.II. IN VARIANTE AL PGT

DESCRIZIONE:

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

SCALA

1:1000

TAVOLA

**P01**

DATA

NOVEMBRE 2017

NOME LAVORO: P:\AUTOCAD\DWG\BONETTI-SP3A\PIL\_2015\Agg\_Novembre\_2017\TAV 02MAX\_PLANVOLUMETRICO\_2017.DWG

AGGIORNAMENTI

NOVEMBRE 2018

ENZO BETTINELLI ARCHITETTO - P.LE DELLE RIMEMBRANZE 19 - 26013 CREMA - TL/FAX 0373 80346 - EMAIL studio@dossena-bettinelli.it

La proprietà

Euroservice s.r.l.

La proprietà

Aurora Italia s.r.l. (In liquidazione)

Il TECNICO

Arch. Enzo Bettinelli

**Allegato n° P.01 - Schema di Convenzione**  
Agg. 19/11/2018

(Novembre 2018)

**OGGETTO: Programma Integrato d'Intervento (PII) in variante al PGT denominato "ATP 01 Via Milano" - (PE n°.....)**

**RICHIEDENTI:**

**Aurora Italia srl (in liquidazione)**  
**Euroservice srl**

p.i. 00926470196, con sede in Trescore Cr., via Europa n. 5;  
p.i. 00993410190, con sede in Trescore Cr., via Europa n. 5;

Lì, \_\_\_\_\_

I richiedenti

.....

.....

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**E**  
COMUNE DI CREMA  
Comune di Crema  
Protocollo N.0051192/2018 del 19/11/2018

## Schema di convenzione per il Programma Integrato d'Intervento (PII)

Nell'anno 2018 addì ..... del mese di ..... in Crema innanzi a me .....

Si costituiscono:

- Il Sig. .... nato a ..... il ....., Dirigente dell'Area Affari Generali e Pianificazione Territoriale del Comune di Crema, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, che interviene in rappresentanza del Comune di Crema Codice Fiscale e partita IVA 00111540191 in virtù degli atti amministrativi ..... che si allegano in copia conforme sotto le lettere ....., in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- Il Sig. .... C.F. ...., nato/a a ..... il ...../...../....., e residente in ..... via ..... n ..... e il Sig. .... C.F. ...., nato/a a ..... il ...../...../....., e residente in ..... via ..... n ..... n. .... in qualità di ..... della società:  
"Aurora Italia srl (in liquidazione)", p.i. 00926470196, con sede in Trescore Cremasco (Cr), via Europa, 5
- Il Sig. .... C.F. ...., nato/a a ..... il ...../...../....., e residente in ..... via ..... n ..... e il Sig. .... C.F. ...., nato/a a ..... il ...../...../....., e residente in ..... via ..... n ..... n. .... in qualità di ..... della società:  
"Euroservice srl", p.i. 00993410190, con sede in Trescore Cremasco, via Europa, 5

### PREMESSO

- che la società Aurora Italia (in liquidazione), successivamente denominata "attuatore", è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree contraddistinte nel N.C.T. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema **mappali n° 832-835 del foglio 20 e mappali n. 665- 714- 842- del foglio n. 21 (per una superficie complessiva di 26.204,40 mq)**, pervenuti a mezzo dell'atto Repertorio n. ...., Raccolta n. ... del ....., Notaio ..... in ..... (evidenziate in colore Arancione pieno sulla **Tav. P.01, Allegato "A1"** alla presente convenzione;
- che la società Euroservice srl, successivamente denominata "attuatore", è unica ed esclusiva proprietaria ed ha la piena disponibilità delle aree contraddistinte nel N.C.T. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappali n° 58-102.542-543 (16.740,00 mq) del foglio n. 21, pervenuti a mezzo dell'atto Repertorio n. ...., Raccolta n. ... del ....., Notaio ..... in ..... (evidenziate in colore azzurro pieno sulla Tav. P.01, Allegato "A1" alla presente convenzione;
- che all'interno del Comparto ATp.01 sono presenti alcune aree di proprietà comunale, contraddistinte nel N.C.E.U del Comune Censuario ed amministrativo di **Crema mappale n.87- 480-667 fg. 21 e aree relative alla viabilità** (per una superficie complessiva di 10.190,60 mq) come meglio evidenziato in colore rosso pieno nella Tav. P.01, Allegato "A1" alla presente convenzione.
- che le aree di proprietà delle società "Aurora Italia srl – in liquidazione" e "Euroservice srl" e le aree di proprietà comunale sono individuate dal Piano di Governo del Territorio Vigente,

approvato con atto consiliare n. 92-93 in data 17.12.2015 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n°..... del ....., come segue:

#### **Area in proprietà Aurora srl (U.M.I. 1.2)**

- in generale: area inserita negli Ambiti di trasformazione, disciplinata dal capitolo 5 del Documento di Piano;
- in particolare: le aree sono individuate nell'allegato 2 del DdP come ATp.01, disciplinate dal Capitolo 5 del Documento di Piano che prevede l'intervento tramite Programma Integrato d'Intervento;
- che 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., **ad eccezione dei mapp. n. 832-835 fg. 20 e n. 665 del fg. 21, che ricadono nel vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004 art. 142 (colatore Cresmiero).**

#### **Area in proprietà Euroservice srl (U.M.I. 2)**

- area per attrezzature e servizi: servizi ed attrezzature a verde pubblico, parcheggi pubblici o di uso pubblico, disciplinata dal Piano dei Servizi – Tav. Pds\_3

#### **Area in proprietà Comune di Crema (U.M.I. 1.1)**

- in generale: area inserita negli Ambiti di trasformazione, disciplinata dal capitolo 5 del Documento di Piano;
- in particolare: le aree sono individuate nell'allegato 2 del DdP come ATp.01, disciplinate dal Capitolo 5 del Documento di Piano che prevede l'intervento tramite Programma Integrato d'Intervento;
  - che 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. **ad eccezione del mapp. n. 87 che ricade nel vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004 art. 142 (colatore Cresmiero).**
- l'approvazione del P.I.I. è disciplinata dalla Legge Regionale n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.;
- il PII modifica alcuni criteri e indirizzi contenuti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi;
- gli attuatori, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipula della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici elencati al successivo art. 27 e depositati agli atti del Comune;
- in data ..... prot. gen. n. .... , prot. Ripartizione urbanistica n. .... gli attuatori hanno presentato al Comune di Crema la richiesta di progetto di PII, successivamente integrata in data ..... prot. gen. n. ...., con elaborati a firma del Dott. Arch. Enzo Bettinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cremona al n. 150 con studio in Crema P.le Rimembranze n. 19;
- 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:
  - a) esame della Commissione Consiliare Ambiente, Territorio e Patrimonio nella seduta del .....
  - b) adozione a cura del Consiglio comunale con atto n. .... in data .....
  - c) deposito della deliberazione del Consiglio comunale di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo ...../.....;
  - d) approvazione definitiva a cura del Consiglio 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. La presente convenzione si intende sempre volturabile qualora, per cessione totale o parziale delle aree oggetto del presente PII, intervengano negli obblighi nuovi Soggetti Attuatori.

### **Art. 2 - TEMPI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

**La convenzione del P.I.I. è unica e tutte le unità minime di intervento dovranno convenzionarsi contemporaneamente.**

**L'attuazione del PII avverrà invece separatamente per ogni singola Unità Minima di intervento.**

- a. L'attuazione del PII in argomento, avverrà in 10 anni dalla data di approvazione e cioè entro il ....., in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del Piano delle Regole ed ai criteri del Documento di Piano, 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. 27 nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi).
- b. Il soggetto attuatore delle **U.M.I.2 (UMI 2.1 e 2.2 Euroservice srl)** si impegna a stipulare la presente convenzione entro 180 (centottanta) giorni dalla data di approvazione del Programma Integrato d'Intervento, e cioè entro il ....., salvo motivate proroghe richieste dal Soggetto Attuatore stesso e concesse dall'Amministrazione Comunale di Crema; trascorso tale periodo, l'attuatore verserà a titolo di penale quanto previsto dal successivo art. 3 lettera a). Decorso un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento senza che sia stata sottoscritta dall'operatore privato la convenzione, il Sindaco diffida il soggetto proponente a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al Programma Integrato di Intervento. In caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del Programma medesimo ad ogni effetto.
- c. I soggetti attuatori della **U.M.I. 1.1 Comune di Crema e della UMI 1.2 Aurora srl** si impegnano a stipulare la presente convenzione **entro 180 (centottanta)** giorni dalla data di approvazione del Programma Integrato di Intervento, e cioè entro il ....., salvo motivate proroghe richieste dai Soggetti Attuatori stessi e concesse dall'Amministrazione Comunale di Crema; trascorso tale periodo, gli attuatori verseranno a titolo di penale quanto previsto dal successivo art. 3 lettera a). Decorso un anno dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori la convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a novanta giorni la convenzione annessa al Programma Integrato di Intervento. In caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del Programma medesimo ad ogni effetto.

### **Art. 3 - ONERI ED OBBLIGHI GENERALI**

Gli attuatori del progetto di PII, si obbligano, per sé stesso, successori od aventi causa - separatamente per ogni U.M.I - a qualsiasi titolo:

- a) a versare a titolo di penale la somma, in ragione di € 60,00 giornaliera, per i periodi dal ....., al ....., e dal ....., al giorno antecedente la data odierna, e così per un totale di € ....., dando atto che sono trascorsi i termini previsti dall'art. 2 della presente convenzione. Tale importo è stato versato, prima della stipula della presente convenzione giusta bolletta della Tesoreria comunale n..... del .....
- b) ad assumersi – **ciascuno per la propria UMI di competenza** - a proprie cure e spese la responsabilità del processo realizzativo delle opere di urbanizzazione (COMPRESO IL PROGETTO DEL VERDE PUBBLICO PER LE AREE IN CESSIONE); **lo standard di qualità rimane tutto a carico della UMI.2**; le opere saranno eseguite a perfetta regola d'arte, sostenendo tutte le spese relative, compresa la direzione dei lavori, nel rispetto ed in conformità del Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, secondo le indicazioni del Comune o esperti nominati dall'Amministrazione stessa e degli Enti erogatori dei servizi, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e progettate, delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni impartite, indicate e specificate negli elaborati progettuali preliminari relativi alle opere di urbanizzazione di cui alle tavole **M.04 – M.06**, e nel computo metrico estimativo, tavola n. **P.03**, 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 11.03.2005, n. 12 secondo le modalità di al successivo articolo 8.

Il valore presunto di tali opere – **suddiviso per ogni UMI** -, comprensivo di ogni altro onere compresa la progettazione, l'IVA e oneri della sicurezza, è specificato ai successivi articoli 8, 9 e 10.

Ai fini della presente lettera b), le parti concordano che nessun credito potrà essere vantato dagli attuatori per sé stessi, per gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

- c) a rispettare – per la U.M.I. 1 - la modalità di esecuzione della Slp generata dalle aree di proprietà del Comune di Crema inserite nel presente PII, con i criteri di cui ai successivi artt. 9 e 10
- d) **i soggetti attuatori si impegnano – ciascuno per la propria UMI di competenza – ad adeguare gli accessi sulla viabilità pubblica rispetto ai progetti su via Europa e su via Milano che l'Amministrazione eventualmente andrà a definire, comportanti anche cessioni di piccole porzioni di aree, senza comportare oneri per l'Amministrazione stessa.**

#### Art. 4 – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO CONVENZIONATA E FUNZIONI AMMESSE

Il presente P.I.I. si articola in Unità minime di intervento, totalmente indipendenti.

**I parametri urbanistici del presente PII, a norma del vigente PGT, sono:**

##### **UMI.1 – Ambito Atp01**

S (superficie ambito di trasformazione) =	41.233,00 mq
Superficie pubblica da riqualificare	4.828,00 mq

---

Superficie territoriale (ST1)	36.395,00 mq
Di cui: Proprietà Aurora srl	26.204,40 mq
Proprietà Comune di Crema	10.190,60 mq

Ut (indice Utilizzazione territoriale) = Ambiti di Trasformazione Urbana 0,15 mq/mq riferito all'intero ambito;

Standard per parco urbano (75% ST1)		27.296,26 mq
Slp (Superficie lorda di pavimento) ammessa =		5.459,25 mq
Di cui: di pertinenza Aurora srl (UMI 1.2)	72%	3.930,66 mq
di pertinenza Comune di Crema (UMI 1.1)	28%	1.528,59 mq
<hr/>		
Slp Totale convenzionata =		5.459,25 mq

Considerato che il comparto contiene al suo interno aree di proprietà del Comune di Crema che, pur restando nella medesima proprietà, generano una Slp di mq, 1.528,59, l'attuatore della UMI.U1.2 si obbliga con il presente atto all'individuazione di un'area di pertinenza di questa Slp come evidenziato sulle tavole di progetto (**Allegato A.3**)

Le funzioni ammesse nel PII in riferimento all'art. 6 delle NT del PdR6, sono:

- Il Mix funzionale previsto dal Documento di Piano, destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa / direzionale / ricettiva / commercio al dettaglio);
- Le funzioni B.1 (medie strutture di vendita, alimentari e non alimentari) fino ad un massimo del 20% della SLP generata dall'indice base di edificabilità. La percentuale del 20% è riferita all'effettiva superficie di vendita.

Le funzioni escluse dal PII sono le B.2 (grandi strutture di vendita) e B.3 (centri commerciali).

Il PII prevede che:

La Slp con funzioni del Mix funzionale, di cui alla lettera a) è pari a:	5.459,25 mq
La SV di cui alla lettera b) è pari a:	1.091,85 mq

### **UMI.2 – Servizi ed attrezzature di uso pubblico**

Superficie territoriale (ST2) di proprietà Euroservice srl	16.740,00 mq
------------------------------------------------------------	--------------

Ut (indice Utilizzazione territoriale) = Ambiti di Trasformazione Urbana 0,1 mq/mq riferito all'intero ambito;

Slp (Superficie lorda di pavimento) ammessa e convenzionata =	1.674,00 mq
---------------------------------------------------------------	-------------

Le funzioni ammesse sono:

- Quelle previste dal Piano dei Servizi, con le modalità attuative di cui alle Norme Tecniche PdS11.

Il P.I.I. – in parziale variante a quanto stabilito dal Pgt - propone l'integrazione tra le due UMI, in modo da consentire una maggiore flessibilità operativa, pur nel rispetto dei rapporti volumetrici stabiliti dal Pgt stesso e della quantità di aree pubbliche. Pertanto la funzione tipo B.1 (medie strutture di vendita) viene traslata dalla UMI.1.2 alla UMI.2 dove trova inoltre posto anche una funzione di ristorazione ad integrazione dell'area verde che mantiene la funzione di parco urbano.

### **I parametri di progetto del presente PII sono:**

Superficie territoriale complessiva (ST1+ST2)	53.135,00 mq
Di cui: Proprietà Aurora srl	26.204,40 mq
Proprietà Euroservice srl	16.740,00 mq
Proprietà Comune di Crema	10.190,60 mq

Slp (Superficie lorda di pavimento ammessa	7.133,25 mq
Di cui: di pertinenza Aurora srl	3.930,66 mq
di pertinenza Euroservice srl	1.674,00 mq
di pertinenza Comune di Crema	1.528,59 mq

#### **UMI.1**

Slp (Superficie lorda di pavimento) di progetto =	3.533,25 mq
Di cui: di pertinenza Aurora srl (U.M.I. 1.2)	2.004,66 mq
di pertinenza Comune di Crema (U.M.I. 1.1)	1.528,59 mq

con destinazione d'uso Mix funzionale, come previsto dal Documento di Piano categoria funzionale A (abitativa / direzionale / ricettiva / commercio al dettaglio);

#### **UMI.2**

Slp (Superficie lorda di pavimento) di progetto =	3.100,00 mq
con destinazione d'uso B.1 ( <b>U.2..1</b> medie strutture di vendita alimentari e non alimentari)	
Slp (Superficie lorda di pavimento) di progetto =	500,00 mq
con destinazione d'uso Mix funzionale, come previsto dal Documento di Piano categoria funzionale A ( <b>U.2.2</b> commercio al dettaglio: ristorazione);	
SLP complessiva di progetto	3.600,00 mq
(= Slp ammissibile)	
Di cui : relativa ai mapp. di proprietà Euroservice Srl	1.674,00 mq
Trasferita dai mapp. in proprietà Aurora Srl	1.926,00 mq
SV per medie strutture di vendita di progetto	2.800,00 mq
Di cui: ammessa sull'Ambito di trasformazione ATP01_via Milano	1.091,85 mq
Da acquisire da ATU.2.6 proprietà Aurora srl	1.708,15 mq

**La quantità di SV e SLP da acquisire, dovrà essere eseguita con apposito atto.**

### **Art. 5 – LE DOTAZIONI TERRITORIALI**

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:

Standard per parco urbano richiesto (ATp.01: 75% ST1)	27.296,25 mq
Area per servizi ed attrezzature (verde+parcheggi) di uso pubblico	16.740,00 mq

---

Totale aree standard richieste	44.036,25 mq
--------------------------------	--------------

#### **Aree per attrezzature pubbliche di progetto:**

Parco urbano (ampliamento chiesa di San Carlo)	4.040,23 mq
Parco urbano (zona Cresmiero)	<b>21.986,53 mq</b>
Parco urbano (zona via Grandi)	1.805,25 mq

Parco urbano (ciclabile via Milano)	810,57 mq
Parco urbano (zona rondò)	3.039,15 mq
Area per parcheggi pubblici (via di Vittorio)	1.629,16 mq
Standard reperito in UMI.1 (verde e parcheggio pubblico)	3.711,91 mq
Standard reperito in UMI.2 (parcheggio pubblico)	10.167,27 mq

---

Sommano	<b>47.190,07 mq</b>
	> 44.036,25 mq

### UMI.1

- per tutte le funzioni di cui al precedente art. 4 lettera a), in coerenza al principio di indifferenza funzionale previsto dal Documento di Piano, la dotazione di standard richiesta è l'80% della SIp complessiva:

SIp (Superficie lorda di pavimento) di progetto =	3.523,25 mq
Mix funzionale (80% SIp)	2.816,60 mq
Standard di progetto (parcheggio pubblico mq. 1.841,13+1.629,16)	3.470,29 mq
<u>Standard di progetto (verde pubblico)</u>	<u>1.870,78 mq</u>
Sommano	5.341,07 mq
	> 2.816,60 mq

### UMI.2

- per tutte le funzioni di cui al precedente articolo 4 lettera b), con destinazione d'uso B.1 (medie strutture di vendita alimentari e non alimentari), in dipendenza dell'art. 6 comma B del P.d.r. la dotazione di standard richiesta è:

SIp (Superficie lorda di pavimento) di progetto =	3.100,00 mq
Standard richiesto (200% SIp)	6.200,00 mq

- per tutte le funzioni di cui al precedente art. 4 lettera c), con destinazione d'uso A.6 (Pubblici esercizi: ristorazione), in dipendenza dell'art. 6 comma A del P.d.r. la dotazione di standard richiesta è:

SIp (Superficie lorda di pavimento) di progetto =	500,00 mq
Standard richiesto (100% SIp)	500,00 mq
Standard di progetto (parcheggio pubblico a raso)	6.887,36 mq
<u>Parcheggio di progetto (ad uso pubblico interrato)</u>	<u>3.100,00 mq</u>
Sommano	9.987,36 mq
	> 6.700,00 mq

## Art. 6 – CESSIONI E ASSERVIMENTI ALL'USO PUBBLICO

### 1. Cessioni.

Gli attuatori del PII, con il presente atto e con specifica trascrizione (e con l'esclusione delle aree già in proprietà del Comune di Crema di cui ai seguenti punti "d" ed "e"), cedono al Comune di Crema che l'acquiesce, l'area, così come individuata nell'allegato n. A.2 alla presente convenzione (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) così specificata:

**UMI.1.2 (proprietà Aurora srl) – colore giallo**

a.	area per parco urbano (zona Cresmiero) mapp. 665 fg. 21	mq	5.910,00
b.	area per parco urbano (zona Cresmiero) mapp. 835-832 fg. 20	mq.	<b>7.130,00</b>
c.	area per parco urbano (ampliamento San Carlo)	mq.	4.040,23
d.	verde e parcheggio pubblico (via Nenni)	mq	1.878,70
e.	area per parcheggi pubblici (via di Vittorio)	mq.	1.317,58

---

Sommano	mq.	<b>20.276,51</b>
---------	-----	------------------

**Le aree di cui ai precedenti punti (DI PROPRIETA' DEL SOGGETTO ATTUATORE DELLA UMI 1.2), saranno cedute al Comune di Crema contestualmente alla stipula della presente convenzione.**

**UMI.2 (proprietà Euroservice srl) – colore azzurro**

f.	area per parco urbano (zona rondò)	mq	3.039,15
----	------------------------------------	----	----------

**Tale area sarà ceduta al Comune di Crema contestualmente alla stipula della presente convenzione.**

**2. Asservimenti**

Gli attuatori **della UMI.2 (UMI 2.1 e UMI 2.2.)** del PII, si impegnano, con specifico atto ad opere eseguite, ad asservire all'uso pubblico l'area, così come individuata nell' allegato n. A.2 alla presente convenzione (con colore e secondo la legenda in essa contenuta) agli atti del Comune, così specificata:

**UMI.2 (proprietà Euroservice srl) – colore ocra**

g.	area per parcheggi pubblici (zona rondò)	mq	7.067,27
h.	area per parcheggi aperti all'uso pubblico (zona rondò: interrato)	mq	3.100,00

**L'asservimento dovrà essere effettuato prima del rilascio del certificato di agibilità, in rapporto alla Slp effettivamente realizzata, e non potrà essere inferiore alle quantità richieste dallo strumento urbanistico, senza che questo costituisca variante al PII Le modalità d'uso di detti parcheggi saranno meglio specificate nell'atto di asservimento degli stessi, da redigersi prima del rilascio dei certificati di agibilità, fermo restando fin da ora la possibilità della chiusura notturna degli stessi.**

La somma tra le aree cedute dagli attuatori, le aree asservite all'uso pubblico dagli stessi e le aree già in proprietà del Comune di Crema e da destinare a servizi è pari alle dotazioni territoriali di cui all'art. 5:

aree cedute da Aurora srl	mq	<b>20.276,51</b>
aree cedute da Euroservice srl	mq	3.039,15
aree asservite da Euroservice srl: parch. a raso	mq	7.067,27
aree asservite da Euroservice srl: parch. interrato	mq.	3.100,00
aree per servizi già in proprietà Comune di Crema (dedotta area trasformata in fondiaria mq. 1.311,46)	mq.	8.879,14
superficie pubblica da riqualificare	mq	4.828,00

---

Sommano	mq	<b>47.190,07</b>
---------	----	------------------

Gli attuatori del PII, si impegnano – **per ciascuna UMI di competenza** - a redigere a propria cura e spese i necessari frazionamenti per l'esatta individuazione catastale delle aree di cui ai precedenti punti.

## Art. 7 - MONETIZZAZIONI

La dotazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuata nel PII (come evidenziato nel precedente articolo 5) è superiore ai minimi richiesti dal PGT. Non si rende pertanto necessaria alcuna monetizzazione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico o generale.

## Art. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - ISTANZE - NOMINA COLLAUDATORE - COLLAUDO

In riferimento alle opere di cui al precedente art. 3 lettera b), le parti concordano, per la competenza di ciascuna UMI, che:

1. saranno realizzate nel rispetto ed in conformità del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. le opere saranno eseguite **con i tempi di cui all'art. 16.a**, 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 designato in corso d'opera e finale delle opere stesse (alto sorvegliante), con tutti gli oneri conseguenti a carico degli attuatori, è il dirigente dell'ufficio tecnico 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 o della presentazione della SCIA 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. 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE 1^ - SCOMPUTI

In riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 le parti concordano che:

- a. l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria come indicato al precedente art. 3 lettera b) è a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria per un importo complessivo così stimato:

### UMI.1

Slp di competenza Aurora srl - <b>UMI 1.2</b>	mq.	2.004,66
Volume teorico $V = Slp \times h. 3,00$	mc.	6.013,98
Destinazione d'uso prevista		Residenza
Oneri urb. 1^ dovuti: $mc.6.013,98 \text{ mc} \times \text{€/mc } 11,00 =$	€	66.153,78

Slp di competenza <b>UMI 1.1</b>	mq.	1.528,59
Volume teorico $V = Slp \times h. 3,00$	mc.	4.585,77
Destinazione d'uso prevista		Residenza
Oneri urb. 1^ dovuti: $mc.4.585,77 \text{ mc} \times \text{€/mc } 11,00 =$	€	50.443,47

---

Totale oneri 1^ dovuti	€	116.587,25
------------------------	---	------------

### Opere di urbanizzazione di competenza Aurora Srl – UMI 1.2 (come da computo metrico):

- Parcheggi pubblici e reti:	mq. 1.841,13	€	377.431,65
- Verde pubblico attrezzato:	mq. 1.870,78	€	65.477,30

---

Totale costi opere di urbanizzazione	€	442.908,95
	> €	66.153,78

### Opere di urbanizzazione di competenza UMI1.1 (come da computo metrico):

- Parcheggi pubblici e reti:	mq. 1.629,16	€	333.977,80
------------------------------	--------------	---	------------

---

Totale costi opere di urbanizzazione	€	333.977,80
	> €	50.443,47

Le opere di urbanizzazione primaria realizzate sono a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti.

- b. eventuali conguagli, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno a carico degli attuatori, o a carico del Comune, in termini di scomputo degli oneri di urbanizzazione 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 a quanto pattuito con la presente convenzione;

## UMI.2

Slp di competenza Euroservice srl UMI 2.1 e UMI 2.2	mq.	3.600,00
Destinazione d'uso prevista		Commerciale
Oneri urb. 1^ dovuti: mq.3.600,00 mq x €/mq 124,00 =	€	446.400,00

---

Totale oneri urb. 1^ dovuti	€	446.400,00
-----------------------------	---	------------

Opere di urbanizzazione (come da computo metrico):

- Parcheggi pubblici e reti:	mq. 7.067,27	€	1.448.790,35
- Verde pubblico attrezzato (zona rondò)	mq. 3.039,15	€	106.370,25

---

Sommano	€	1.555.160,60
---------	---	--------------

**Le opere di urbanizzazione relative alle UMI 2.1 e UMI 2.2 (parcheggi con campitura in colore arancione chiaro sulla Tav.P.01 Allegato A3) di mq. 5.400,27 – di pertinenza della media struttura di vendita e del pubblico esercizio - non sono eseguite a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.**

**Le opere a verde pubblico e a verde attrezzato e parcheggi parco urbano, realizzate in aggiunta a quelle indotte dalla Slp commerciale e quindi portate a scomputo degli oneri di primaria dovuti sono:**

- Verde attrezzato e parcheggi parco urbano			
mq. 1.667,00 x €/mq 85,00	€	141.695,00	
(campitura in colore marrone sulla Tav P.01 – All.3)			
- Verde pubblico attrezzato mq. 3.039,15 x €/mq 35,00	€	106.370,25	
(zona rondò – campitura in colore verde scuro sulla Tav. P.01 All.3)			

---

Sommano	€	248.065,25
---------	---	------------

< € 446.400,00

**Le opere di urbanizzazione primaria realizzate oltre lo standard richiesto (non riferite alla media struttura di vendita e al pubblico esercizio) sono pertanto a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. I Soggetti Attuatori della UMI 2.1 e UMI 2.2 dovranno pertanto versare al Comune di Crema, al rilascio del Permesso di costruire e/o SCIA, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria di competenza con i valori in quel momento vigenti e per la SLP effettivamente in progetto e per la loro quota di spettanza, attualmente calcolati in**

Mq. 3.600,00 x €/mq 124,00	€	446.000,00
----------------------------	---	------------

**A dedurre:**

- opere realizzate in aggiunta allo standard richiesto: € 248.065,25

---

Restano € 198.334,75  
(per una Slp di mq. 3.600,00).

Qualora nella fase attuativa i Soggetti attuatori richiedano la possibilità di utilizzo del parcheggio pubblico eseguito in aggiunta (colore marrone) come dotazione di standard della media struttura, previa idonea valutazione amministrativa, tale valore non sarà più portato a scomputo delle urbanizzazioni primarie per la quantità di standard richiesto.

#### Art. 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARD QUALITATIVO: SCOMPUTI E MODALITA' DI REALIZZAZIONE

In riferimento alle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 le parti concordano che l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, come indicato al precedente art. 3 lettera b), è a **parziale** scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo così stimato:

##### UMI.1

Slp di competenza Aurora srl UMI 1.2 mq. 2.004,66

Volume teorico  $V = Slp \times h. 3,00$  mc. 6.013,98

Destinazione d'uso prevista Residenza

Oneri urb. 2<sup>a</sup> dovuti:  $mc. 6.013,98 \text{ mc} \times \text{€/mc} 18,00 =$  € 108.251,64

Slp di competenza UMI 1.1 mq. 1.528,59

Volume teorico  $V = Slp \times h. 3,00$  mc. 4.585,77

Destinazione d'uso prevista Residenza

Oneri urb. 2<sup>a</sup> dovuti:  $mc. 4.585,77 \text{ mc} \times \text{€/mc} 18,00 =$  € 82.543,86

---

Totale oneri urb. 2<sup>a</sup> dovuti € 190.795,50

##### UMI.2

Slp di competenza Euroservice srl mq. 3.600,00

Destinazione d'uso prevista Commerciale

Oneri urb. 2<sup>a</sup> dovuti:  $mq. 3.600,00 \text{ mq} \times \text{€/mq} 57,00 =$  € 205.200,00

---

Totale oneri urb. 2<sup>a</sup> dovuti € 205.200,00

Opere di urbanizzazione 2<sup>a</sup> e Standard di qualità in progetto:

a. Collegamento pista ciclabile tra via Nenni/di Vittorio e il sottopasso

Mt. 300,00 x 2,50 = mq 750,00 x €/mq 150,00 € 112.500,00

b. Fascia alberata di rispetto tra via Milano e la residenza UMI.1

Mt. 200,00 x 5,00 = mq. 1.000,00 € 42.175,00

<b>c. Bosco urbano tra Gronda Nord e San Carlo:</b>			
Piantumazione: n. 40 piante	€	20.000,00	
Percorso pedonale: mq (80,00 x 2,50)	€	39.000,00	
Passerella pedonale sul Cresmiero: a corpo =	€	50.000,00	
<hr/>			
Sommano	€	109.000,00	€ 109.000,00
<b>d. Fascia alberata a coronamento del rondo di accesso alla città</b>			
<b>Mt.100,00 x 5.00 = mq. 500,00</b>			<b>€ 22.750,00</b>
<b>e. Riqualificazione di piazza mons. Carlo Manziana e rotatoria su via Indipendenza</b>			
Fino alla concorrenza di	€		270.000,00
<hr/>			
Sommano	€		556.425,00
A sommare spese tecniche per standard di qualità (Progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza)	€		36.000,00
<hr/>			
Totale valore standard di qualità	€		592.425,00

Per espressa pattuizione tra le parti, essendo il PII in variante necessario solo per l'attuazione della UMI 2, tali opere sono realizzate come urbanizzazione secondaria a scomputo per quanto riguarda la sola UMI 1 e come standard di qualità per il PII in variante al Pgt per la UMI\_2, e rimarranno invariate indipendentemente dalla quantità di Slp effettivamente realizzata in fase esecutiva.

Le opere corrispondenti al valore dello standard di qualità sono a totale carico del Soggetto Attuatore della UMI.2 che si impegna a realizzarle come da progetto allegato (Tav. M.04).

#### **UMI 1.2**

**L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria, come sopra calcolati secondo le tabelle vigenti nel Comune di Crema e pari ad € 108.251,64 si intende totalmente scomputato a seguito della cessione delle aree e dell'esecuzione delle opere di cui ai punti a. b. c. d. e. più sopra descritti da parte del Soggetto attuatore della UMI.2 e pertanto nulla più sarà dovuto al Comune di Crema al rilascio dei Permessi di costruire e/o SCIA.**

#### **UMI 1.1**

**L'eventuale soggetto che subentrerà al Comune di Crema in qualità di Soggetto Attuatore della UMI 1.1, dovrà pertanto versare al Comune di Crema, al rilascio del Permesso di costruire e/o SCIA, l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria di competenza con i valori in quel momento vigenti e per la SLP effettivamente in progetto (e attualmente più sopra calcolati in € 82.543,86).**

#### **UMI.2**

L'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria stimati, come sopra calcolati secondo le tabelle oggi vigenti nel Comune di Crema e pari ad € 205.200,00, sarà versato al Comune di Crema al rilascio dei Permessi di costruire e/o SCIA, con i valori unitari vigenti in quel momento e per la SLP effettivamente in progetto.

## Art. 11 - COSTO DI COSTRUZIONE

Gli attuatori del PII corrisponderanno al Comune di Crema, per il rilascio dei titoli abilitativi a costruire o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati, il contributo afferente il costo di costruzione.

Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

## Art. 12 – ONERI ED OBBLIGHI PARTICOLARI DEI SOGGETTI ATTUATORI - RIPARTO

Considerato che il Soggetto Attuatore della U.M.I. U1.1 non dispone di propria Superficie Fondiaria su cui atterrare la SLP generata dalle proprie aree in cessione, si stabilisce che:

- la proprietà della SLP di mq. 1.528,59 individuata all'art. 4 potrà essere liberamente ceduta dal Soggetto attuatore all'interno del Piano o in altri ambiti di trasformazione
- sulla Tav.P.o1 all. A.3 "Riparto superficie fondiaria e aree standard tra i soggetti attuatori" viene individuato un sedime di **1.270,00 mq** su cui prevedere la realizzazione della SLP di competenza da definire sulla base dei progetti esecutivi, e vengono inoltre indicati gli standard di competenza delle 2 UMI (Vedi Allegato A.3 alla presente convenzione):

UMI 1.2	Aurora Srl:	Area di pertinenza (in tratteggio rosso)	mq.	<b>5.052,00</b>
		<b>Di cui in diritto d'uso su area comunale</b>	mq.	<b>946,00</b>
		Parcheggio pubblico (campitura grigio chiaro)	mq.	1.841,13
		Verde pubblico (campitura verde chiaro)	mq.	1.870,78
UMI 1.1	Comune di Crema:	Area di pertinenza (in tratteggio blue)	mq.	<b>1.271,00</b>
		Parcheggio pubblico (campitura blue pieno )	mq.	1.629,16

- Il trasferimento di proprietà dell'area di pertinenza al Comune di Crema avverrà contestualmente alla **stipula della presente convenzione**
- i Soggetti Attuatori della UMI U1.1 e della UMI U1.2 si impegnano a realizzare ciascuno le opere di urbanizzazione primaria di propria competenza di cui all'art. 9 e come meglio indicato nella Tav. P01 Allegato A3 alla presente convenzione. **Le 2 UMI pertanto risultano totalmente indipendenti quanto ai tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.**
- Il sedime dell'area cortilizia sotto cui scorre la fognatura comunale rimane di proprietà comunale mentre la superficie viene concessa in uso alle UMI U1.1 e U.1.2 **per le rispettive porzioni ricadenti all'interno delle stesse. Gli oneri della manutenzione del cortile soprastante spetteranno – ciascuna per il proprio sedime – alle due UMI.** La manutenzione dell'impianto sottostante e i relativi rifacimenti dovuti a rotture dello stesso rimangono in carico al Comune di Crema
- Le costruzioni degli edifici delle UMI U1.1 e U1.2 potranno essere realizzate a confine con l'area di proprietà comunale, salvaguardando gli impianti sottostanti.
- Le costruzioni degli edifici della UMI U1.1 e della UMI U1.2 potranno essere realizzate fino al confine tra i due lotti di pertinenza **con pareti non finestrate**
- **I cortili delle due UMI dovranno essere coordinati per i materiali di finitura sulla base di un progetto unitario.**

## Art. 13 - REALIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI O ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO DI RILEVANZA URBANA

Il Programma Integrato d'Intervento prevede, in applicazione dei criteri incentivanti previsti dal Piano di Governo del Territorio, la realizzazione di servizi pubblici o attrezzature d'interesse pubblico di rilevanza urbana.

#### **Art. 14 - VARIANTI AL PIANO - IMPEGNI**

Gli attuatori, per sé stessi, successori od aventi causa, a qualsiasi titolo, potranno realizzare, quanto previsto dal progetto di PII, nel rispetto della presente convenzione e dei documenti allegati.

Le modifiche planivolumetriche consentite in fase di esecuzione nel rispetto dei contenuti dell'art. 14 della LR 11.03.2005 n. 12, ed eventuali variazioni in diminuzione della SIp di progetto della media struttura di vendita, con conseguente riconteggio dello standard richiesto, non necessitano di approvazione di preventiva variante al Programma Integrato d'Intervento. L'eventuale riduzione delle aree a standard conseguente ad una diminuzione della SIp della media struttura di vendita sarà possibile solo relativamente ai parcheggi pubblici asserviti.

#### **Art. 15 - TRASFERIMENTI - PRESA IN CARICO OPERE - MANUTENZIONE**

La proprietà delle aree in cessione (dalla proprietà Aurora UMI.1.2 e dalla proprietà Euroservice UMI.2) individuate all'art. 6 è immediatamente trasferita al Comune di Crema, mentre la disponibilità delle stesse rimane agli attuatori fino all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e fino al collaudo favorevole delle opere medesime. Fino a questa data tutte le spese di gestione e manutenzione, ordinaria e straordinaria, resteranno ad esclusivo e totale carico degli attuatori.

#### **Art. 16 - GARANZIA FIDEJUSSORIA**

A garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, gli attuatori si impegnano a costituire, a favore del Comune, congrua cauzione tramite emissione di polizza bancaria/assicurativa (contratta con banche/compagnie 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 17.08.1942, n. 1150 per l'importo definito dal Comune, così suddiviso:

UMI.1.1

€ ..... (.....) n. .... in data ..... della Compagnia/banca ..... con sede a ..... Via .....

**La polizza fidjussoria relative alle opere da realizzare dovrà essere presentate contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione nel periodo di validità del piano.**

UMI.1.2

€ ..... (.....) n. .... in data ..... della Compagnia/banca ..... con sede a ..... Via .....

**La polizza fidjussoria relative alle opere da realizzare dovrà essere presentate contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione nel periodo di validità del piano.**

UMI.2

€ ..... (.....) n. .... in data ..... della Compagnia/banca ..... con sede a ..... Via .....

Per le opere inerenti lo standard di qualità previsto dal PII

UMI.2

€ ..... (.....) n. .... in data ..... della Compagnia/banca ..... con sede a ..... Via .....

Per le opere di urbanizzazione previste dal PII nella UMI U2

**Le polizze fidjussorie relative alle opere da realizzare da parte di questa UMI dovranno essere presentate contestualmente alla firma della presente convenzione.**

La garanzia dovrà anche:

- a. prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle eventuali inadempienze verificatesi;
- b. 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 8;
- c. avere validità ed essere continuativa fino alla sua restituzione, o alla dichiarazione liberatoria dello svincolo fornita dal Comune di Crema.

L'importo totale della fideiussione potrà essere svincolato solamente in conseguenza alla realizzazione totale delle opere di urbanizzazione, in dipendenza del collaudo favorevole finale amministrativo di cui al precedente art. 8, dietro restituzione dell'originale della polizza o lettera liberatoria del Comune.

#### **Art. 16.a – TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE**

1. Gli "attuatori" del progetto di Piano **per tutte le U.M.I** si obbligano "per la UMI di competenza", per loro stessi, successori od aventi causa a qualsiasi titolo:
  - a presentare ai competenti uffici comunali, come primo atto conseguente alla stipula della presente convenzione, a firma di tecnici abilitati **e prima della presentazione dei titoli abilitativi:**
    - **UMI U1.1**
    - **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nei tempi di validità del piano, da parte del primo soggetto attuatore che interverrà. Il rilascio del titolo abilitativo o la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, preventivo o contestuale ai titoli abilitativi a costruire o alla SCIA per gli interventi edificatori nel Piano, è subordinato all'acquisizione del benestare degli Enti Erogatori dei servizi e degli Uffici interessati;**
    - **UMI U1.2**
    - **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nei tempi di validità del piano, da parte del primo soggetto attuatore che interverrà. Il rilascio del titolo abilitativo o la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, preventivo o contestuale ai titoli abilitativi a costruire o alla SCIA per gli interventi edificatori nel Piano, è subordinato all'acquisizione del benestare degli Enti Erogatori dei servizi e degli Uffici interessati;**
    - **UMI U2**

- Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da parte del primo soggetto attuatore che interverrà. Il rilascio del titolo abilitativo o la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, preventivo o contestuale ai titoli abilitativi a costruire o alla SCIA per gli interventi edificatori nel Piano, è subordinato all'acquisizione del benestare degli Enti Erogatori dei servizi e degli Uffici interessati;
  - Progetti tecnici esecutivi relativi alle opere di standard di qualità (compreso il progetto del verde per le aree in cessione) a firma di tecnici da parte del primo soggetto attuatore che interverrà. **Per quanto riguarda la sistemazione di Piazza Mons. Manziana e la rotatoria su via Indipendenza il progetto potrà essere presentato** solo dopo che l'Amministrazione comunale avrà fornito le tutte indicazioni necessarie per la sua definizione;
2. L'attuatore del progetto di piano per la **UMI.2** si obbliga per se stesso, successori od aventi causa a qualsiasi titolo:
- a) **a ultimare le opere di urbanizzazione dello standard ceduto entro 2 anni dall'approvazione del piano; ad ultimare le opere di urbanizzazione dello standard asservito entro 5 anni dall'approvazione del piano**, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su richiesta dell' "attuatore", e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità del primo intervento edilizio che si andrà a realizzare;
  - b) a ultimare le opere di standard di qualità, definite al precedente art.10 lettere a) b) c) d) e), entro due anni dall'approvazione del piano** salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su richiesta dell' "attuatore" **e salvo eventuali ritardi da parte dell'Amministrazione comunale nel fornire le indicazioni per i progetti di Piazza Manziana e della rotatoria su via Indipendenza.**
  - c) a eseguire a propria cura e spese, compresa la direzione dei lavori, le opere di cui alle lettere a) e b) del presente articolo) in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;
3. L'attuatore del progetto di piano per la **UMI.1.1** si obbliga per se stesso, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, **per le opere di urbanizzazione della UMI di competenza:**
- d) a iniziare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 1, entro il termine di validità del piano per quanto riguarda la UMI di competenza e comunque entro la data di inizio lavori per il primo intervento del complesso edilizio;
  - e) a ultimare le opere di urbanizzazione entro il termine di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su richiesta degli "attuatori" e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità del primo intervento edilizio che si andrà a realizzare;
  - f) a eseguire a propria cura e spese compresa la direzione dei lavori, le opere di cui alla lettera d) in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;

4. L'attuatore del progetto di piano per la **UMI.1.2** si obbliga per se stesso, successori od aventi causa a qualsiasi titolo **per le opere di urbanizzazione della UMI di competenza** :
- g) a iniziare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 1, entro il termine di validità del piano per quanto riguarda la UMI di competenza e comunque entro la data di inizio lavori per il primo intervento del complesso edilizio;
  - h) a ultimare le opere di urbanizzazione entro il termine di anni 10 (dieci) dalla data di stipula della presente convenzione, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su richiesta degli "attuatori" e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità del primo intervento edilizio che si andrà a realizzare;
  - i) a eseguire a propria cura e spese compresa la direzione dei lavori, le opere di cui alla lettera g) in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni impartite;

#### **Art. 17 - IPOTESI INADEMPIMENTI - ESCUSSIONE FIDEJUSSIONI**

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione gli attuatori autorizzano il Comune a disporre **delle fidejussioni di cui all'art. 16** nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni posizione 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. 18 - 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'attuatore, per sé stesso, successori od aventi causa, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando abbia messo in mora gli attuatori con preavviso non inferiore a 3 mesi e l'attuatore stesso non abbia provveduto tempestivamente e pienamente.

#### **Art. 19 - DEROGHE**

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

#### **Art. 20 - GARANZIE GENERALI**

Gli attuatori per sé stessi, successori od aventi causa, come citato nelle premesse, garantiscono:

- 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;

Gli attuatori 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 soltanto con la stipulazione per atto pubblico, in esecuzione della deliberazione di approvazione del Piano.

## **Art. 21 - OBBLIGHI E DIRITTI GENERALI**

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota, per ogni singola UMI, fra i futuri aventi causa degli attuatori, i quali resteranno però solidalmente responsabili del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella presente 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 dell'Amministrazione comunale di Crema.

## **Art. 22 - 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 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. 23 - IPOTECHE**

Gli attuatori sull'area di proprietà potranno costituire ipoteche al fine di garantire il finanziamento dell'opera stessa, mentre dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse a essa competere in dipendenza della presente convenzione e della cessione, 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. 24 - 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. 25 - 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. 26 - 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. 27- TAVOLE E DOCUMENTI DI PIANO**

Le tavole e i documenti costituenti il Programma Integrato d'Intervento (PII) sono:

P.00          Relazione

M.00          Planimetria di inquadramento

1: 2.000

M.01	Estratti di mappa – Pgt e individuazione proprietà	1: 1.000
M.02	Planivolumetrico – Stato futuro	1: 1.000
M.03	Verifica parametri urbanistici	1: 1.000
M.04	Schema opere di urbanizzazione	1: 1.000
M.05	Schema Viabilità	1: 1000
M.06	Progetto del verde	1: 500

- P.01 Schema di convenzione  
 Allegato A.1 – Individuazione delle proprietà  
 Allegato A.2 – Individuazione aree in cessione e aree in asservimento  
 Allegato A.3 – Riparto superficie fondiaria e aree standard tra i soggetti attuatori
- P.02 Relazione illustrativa
- P.03 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e standard di qualità
- P.05 Relazione geologica
- P.06 Studio del traffico e della viabilità

Letto, firmato e sottoscritto

Crema, Li, \_\_\_\_\_

I Soggetti Attuatori

(Nome e firma) \_\_\_\_\_ Aurora Srl (in liquidazione)\_\_\_\_\_

(Nome e firma) \_\_\_\_\_ Euroservice Srl \_\_\_\_\_

(Nome e firma) \_\_\_\_\_ Comune di Crema \_\_\_\_\_

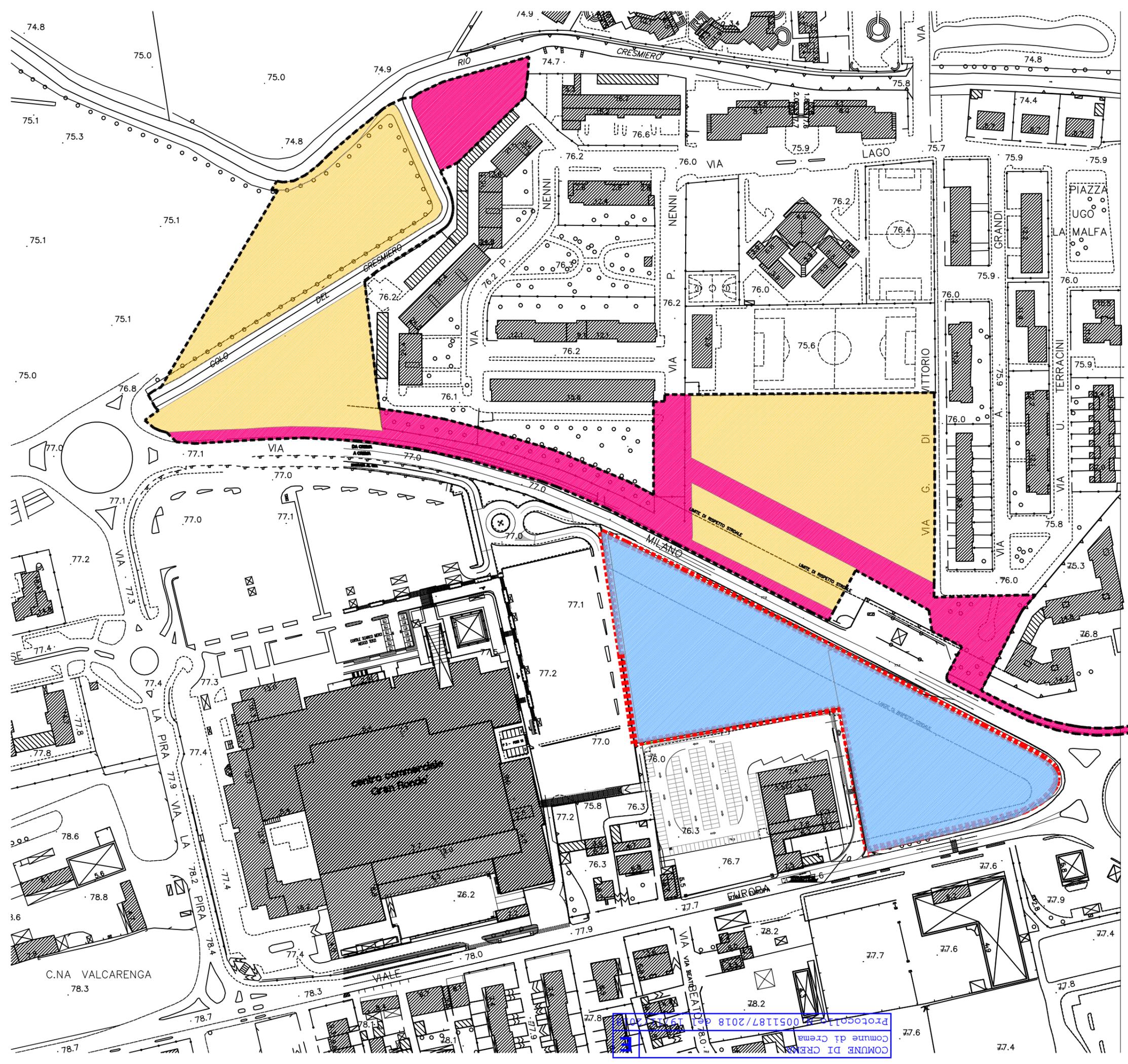
**PROPOSTA P.II. IN VARIANTE AL PGT**

DESCRIZIONE:	SCALA	TAVOLA
<b>INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'</b>	1:1000	<b>P01</b>
NOME LAVORO: P:\ARCOPI\PROGETTI-SPSA\PL_2015\IV_01945-Finanziaria_Aggi1.DWG	DATA	Allegato A.1
	Novembre 2018	
	AGGIORNAMENTI	

EDIO BETNELLI ARCHITETTO - P.LE DELLE RINDEBRANDE 19 - 26013 CREMA - T./FAX 0373 82348 - EMAIL: studio@betnelli.it - www.betnelli.it

**LEGENDA**

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATP01
-  PERIMETRO AREE EUROSERVICE SRL
-  AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CREMA mq. 10.190,60  
 SUPERFICIE PUBBLICA DA RIQUALIFICARE mq. 4.828,00  
 SOMMANO AREE COMUNE DI CREMA mq. 15.018,60
-  AREE DI PROPRIETA' AURORA ITALIA SRL mq. 26.204,40
-  AREE DI PROPRIETA' EUROSERVICE SRL mq. 16.740,00



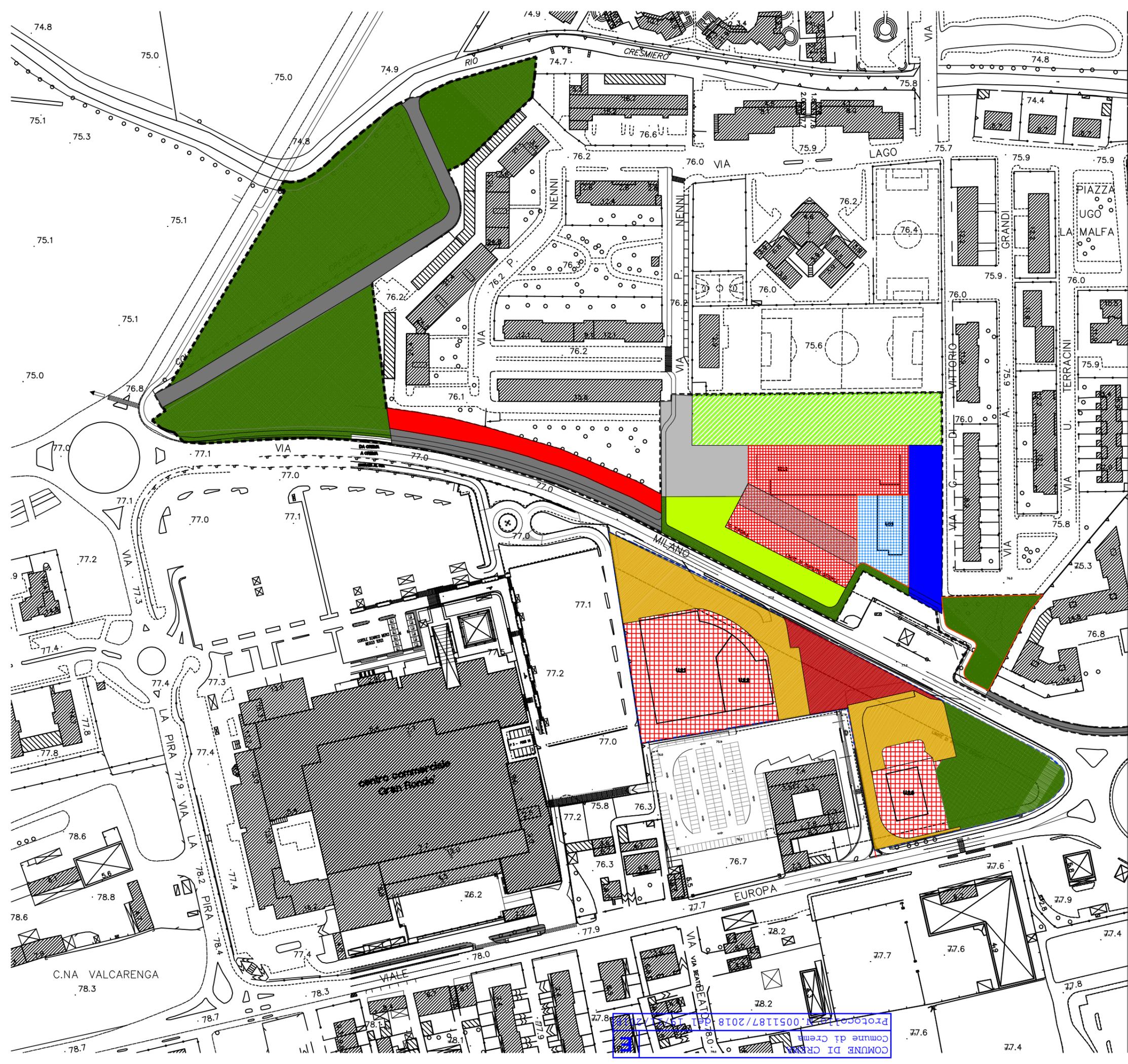
COMUNE DI CREMA  
 Comune di Crema  
 Protocollo n. 0051187/2018 del 19/11/2018



**PROPOSTA P.I.I. IN VARIANTE AL PGT**

DESCRIZIONE: <b>Individuazione aree standard RIPARTO SUPERFICIE FONDIARIA E AREE STANDARD TRA I SOGGETTI ATTUATORI</b>	SCALA 1:2000	TAVOLA <b>P01</b>
	DATA NOVEMBRE 2017	Allegato A.3
NOME LAVORO: P.I. (MAPP. 59-102-542-543 FG. 21 NCTR) P.I. (MAPP. 832-835 FG. 20 E MAPP. 665-714-842 FG. 21 NCTR)	AGGIORNAMENTI NOVEMBRE 2018	

DOD. BENTINELLI ARCHITETTO - P.L.E. DELLE RINNOVAZIONI 19 - 26013 CREMA - T./FAX 0373 80344 - EMAIL studiobentini@tin.it



**LEGENDA**

	AREE PUBBLICHE DA RIQUALIFICARE	MQ	4.828,00
	STANDARD PARCHEGGIO CEDUTO/ASSERVITO	MQ	1.829,16 (VIA DI VITTORIO)
		MQ	1.841,13 (VIA NENNI)
		MQ	7.067,27 (EUROSERVICE - A RASO)
		MQ	3.100,00 (EUROSERVICE - INTERRATO)
	AREE PER PARCO URBANO	MQ	21.986,33 (ZONA CRESMIERO)
		MQ	1.805,25 (VIA GRANDI)
		MQ	810,57 (CICLABILE VIA MILANO)
		MQ	3.039,15 (ZONA RONDO')
	STANDARD VERDE ATTREZZATO	MQ	1.870,78
	PARCO URBANO (AMPLIAMENTO CHIESA S. CARLO)	MQ	4.040,23
<b>AREE DI CONCENTRAZIONE DEL VOLUME:</b>			
	AREA CONCENTRAZIONE VOLUME UMI 1.2 "AURORA SRL"		
	AREA CONCENTRAZIONE VOLUME UMI 1.1 "COMUNE CREMA"		
	AREA IN PROPRIETA' COMUNE DI CREMA IN USO UMI 1.2 "AURORA SRL"		
	AREA CONCENTRAZIONE VOLUME "EUROSERVICE"		

**AREE STANDARD**

	<b>UMI 1</b>		
	SUPERFICIE AMBITO DI TRASFORMAZIONE	MQ	41.223,00
	SUPERFICIE PUBBLICA DA RIQUALIFICARE	MQ	4.828,00
	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST1)	MQ	36.395,00 di cui MQ 26.204,40 AURORA SRL di cui MQ 10.190,60 COMUNE
	U. T.	MQ/MQ	0,15
	STANDARD PER PARCO URBANO RICHIESTO 75 % ST	MQ	27.296,25 di cui MQ 3.930,66 AURORA SRL
	SLP AMMESSA (ST X 0,15)	MQ	5.459,25 di cui MQ 1.528,59 COMUNE
	SLP DI PROGETTO	MQ	3.523,25 di cui MQ 2.004,66 AURORA SRL
	MIX FUNZIONALE (80% SLP)	MQ	2.816,60
	STANDARD PARCHEGGIO (VIA DI VITTORIO) (di competenza UMI U.1.1)	MQ	1.829,16
	STANDARD PARCHEGGIO CEDUTO (VIA NENNI) (di competenza UMI U.1.2)	MQ	1.841,13
	STANDARD VERDE ATTREZZATO CEDUTO (di competenza UMI U.1.2)	MQ	1.870,78
	<b>SOMMANO</b>	MQ	5.341,07 > 2.816,60
	<b>UMI 2</b>		
	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST2)	MQ	16.740,00
	I.F. AMBITI PER SERVIZI	MQ/MQ	0,10
	SLP AMMESSA (ST X 0,10)	MQ	1.674,00
	SLP TRASFERITA DA UMI.01 (AURORA SRL)	MQ	1.926,00
	SLP DI PROGETTO	MQ	3.600,00
	di cui: MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	MQ	3.100,00
	di cui: PUBBLICI ESERCIZI/RISTORAZIONE	MQ	500,00
	STANDARD PER MEDIA STRUTTURA DI VENDITA 200% SLP	MQ	6.200,00
	STANDARD PER RISTORAZIONE 100% SLP	MQ	500,00
	<b>SOMMANO</b>	MQ	6.700,00
	STANDARD PARCHEGGIO E VERDE ATTREZZATO ASSERVITO	MQ	7.067,27
	di cui realizzato o standard	MQ	5.400,27
	di cui realizzato oltre standard	MQ	1.667,00
	STANDARD PARCHEGGIO INTERRATO MEDIA STRUTTURA	MQ	3.100,00
	<b>SOMMANO</b>	MQ	10.167,27 > 6.700,00

Comune di Crema  
 P.I. (MAPP. 59-102-542-543 FG. 21 NCTR) P.I. (MAPP. 832-835 FG. 20 E MAPP. 665-714-842 FG. 21 NCTR)  
 Prof. Bentini 0051187/2018