



Cremona

COMUNE DI CREMONA
Unità di staff Urbanistica
e Area Omogenea
Ufficio attuazione convenzioni

SCHEMA DI CONVENZIONE (Permesso di Costruire Convenzionato con opere di urbanizzazione)

CONVENZIONE CON COMUNE DI CREMONA PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN VIA CA' DEL FERRO (EX. CASCINA CA' DEL FERRO)

Il giorno del mese di dell'anno in Cremona, nel mio studio, avanti a me dott....., notaio residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di, sono presenti

1)..... in qualità di legale rappresentante del Comune di Cremona;

2) la società [REDACTED], con sede in [REDACTED], [REDACTED], P.IVA [REDACTED], Amministratore Unico [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] in data [REDACTED], domiciliato per la carica presso la sede della società, in qualità di proprietaria degli immobili interessati dall'intervento edilizio, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore»;

della cui identità personale io notaio sono certo

Premesso che:

- in data 30 luglio 2024, con Protocollo Generale n. 62332/2024, è stata presentata, dalla Società [REDACTED] richiesta di revoca del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Cascina Ca' del Ferro" e della relativa convenzione urbanistica esprimendo, così, l'intenzione di non volere più attuare un intervento edilizio in conformità alle previsioni del Piano di Recupero stesso a motivo di una diversa valutazione degli aspetti tipomorfologici e contestuali dell'ambito di progetto;
- in data 30 settembre 2024 con apposito Atto ricognitivo predisposto, ai sensi dell'art. 28.2 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole vigente e acquisito al Protocollo Generale n. 79390/2024 del 1 ottobre 2024, il Settore Urbanistica, Commercio Artigianato, SUAP, SUE e Area Vasta ha proceduto a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti;
- in data 9 ottobre 2024, con propria deliberazione n. 208/2024, la Giunta Comunale ha proceduto alla revoca del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "Cascina Ca' del Ferro" e della relativa convenzione urbanistica prendendo atto, contestualmente, delle risultanze contenute nell'Atto Ricognitivo e, più in particolare:
 - di ricorrere alla formazione di un nuovo progetto esecutivo aggiornato per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di

Recupero e non eseguite, disciplinato da apposita nuova convenzione e relativa fidejussione;

- di assoggettare, ai sensi dell'art. 3.8 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole vigente, l'ambito in oggetto a Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

- in data il Sig. ██████████, residente in ██████████, via ██████████ ██████████, C.F. ██████████, in qualità di Amministratore Unico della società ██████████, con sede in ██████████, ██████████ n. ██████████, P.IVA ██████████, a firma del tecnico incaricato ██████████ ██████████ ██████████, C.F. ██████████, in qualità di legale rappresentante dello ██████████, con studio in ██████████, via ██████████, P.IVA ██████████, ha presentato il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione primaria interessate gli immobili siti in Cremona, in via Cà del Ferro, da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi della LR 12/2005 smi e del vigente Piano di Governo del Territorio;
- Ai sensi dell'art. 3.6 delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio l'intervento si propone di offrire soluzioni risolutive ad assetti tipo – morfologici compromessi e/o degradati, riorganizzando la rete viaria e infrastrutturale;
- il progetto risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

Tutto ciò premesso, le parti, volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, davanti a me,, e ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 – LEGITTIMAZIONE

Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Cremona la più ampia e illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili di proprietà, individuati catastalmente al foglio n. 58, mappali n. 234, 242, 243, 244 del Comune di Cremona, e precisamente confinanti:

- a nord: via Cà del Ferro
- a sud: ragioni mappali 139, 140 e 138 del foglio n.58
- ad est: via Cà del Ferro
- ad ovest: ragioni mappali 93 e 140 del foglio n.58

e ricadenti, nel vigente Piano di Governo del Territorio, in ambito CER.2 – Ambiti di seconda espansione (art.21).

Si dà atto che le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria sono di proprietà dello stesso Comune di Cremona.

Per tali aree il Comune di Cremona rilascia la concessione gratuita di occupazione del suolo pubblico (COSAP) prima della realizzazione delle suddette opere e ne autorizza la trasformazione successivamente all'ottenimento del necessario Permesso di Costruire.

ARTICOLO 2 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

Il Permesso di Costruire Convenzionato ha una validità di 3 anni dalla data di inizio lavori, fatte salve eventuali proroghe.

Le opere di urbanizzazione primaria previste dal Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente.

Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia eventuali modifiche planivolumetriche o delle destinazioni d'uso che si rendessero necessarie in fase di esecuzione degli interventi non comporteranno la necessità di variare il presente atto e saranno oggetto di procedure edilizie ordinarie a condizione che non incidano sulla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e non introducano modifiche sostanziali alle opere di urbanizzazione a scampo.

ARTICOLO 4 – INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE

Qualora obbligatoria ai sensi della vigente normativa in materia il Soggetto Attuatore si impegna a effettuare, prima del rilascio dei preventivi provvedimenti abilitativi, un'indagine ambientale preliminare del sito.

Nei casi in cui la normativa non imponga l'effettuazione dell'indagine ambientale preliminare il Soggetto Attuatore dovrà produrre apposita asseverazione attestante l'inesistenza di passività ambientali e centri di pericolo.

In caso di contaminazione, il Soggetto Attuatore dovrà procedere con gli adempimenti previsti dalla vigente normativa in materia.

Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a trattare i materiali derivanti dalla eventuale demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.

ARTICOLO 5 – PERMESSO DI COSTRUIRE

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria il Soggetto Attuatore dovrà ottenere l'apposito preventivo Permesso di Costruire il cui

rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto ed all'effettuazione delle indagini ambientali di cui all'articolo precedente.

ARTICOLO 6 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici, l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Progetto presentato.

L'esecuzione delle opere dovrà essere preceduta da concessione gratuita per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).

Le opere sono le seguenti:

- marciapiedi lungo via Cà del Ferro, lato Nord ed Est;
- rete di fognatura acque bianche via Cà del Ferro, lato Nord;
- pubblica illuminazione via Cà del Ferro, lato Est;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale.

ART 7- REALIZZAZIONE DELLE RETI PUBBLICHE

Fatti salvi eventuali diversi accordi tra Soggetto Attuatore ed Enti Gestori delle Reti nel rispetto delle vigenti normative di settore, del Codice dei Contratti e dei contratti di servizio in essere, le opere relative a:

- Rete di fognatura acque bianche;
- Rete di pubblica illuminazione;

saranno eseguite direttamente dagli Enti Gestori delle Reti con contributo a carico del Soggetto Attuatore.

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere corredata dai progetti dettagliati delle reti pubbliche.

ARTICOLO 8 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il valore delle opere di urbanizzazione, comprensivo del valore delle reti pubbliche oggetto di scomputo, al netto di spese tecniche ed oneri accessori, ammonta a Euro 129.112,96 (centoventinovemilacentododici virgola novantasei) IVA esclusa, così come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato al Progetto presentato (Allegato 03).

In sede di presentazione dei progetti per l'edificazione dei lotti di cui al Foglio 58, Mappali 234, 242, 243 e 244, identificati nell'allegato Tavola 0 del Progetto presentato, a fronte di rilascio di apposito titolo abilitativo da parte del Comune di Cremona, si dà atto che non verrà versato il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria in quanto il valore delle opere di urbanizzazione primaria è superiore ai contributi per oneri di urbanizzazione primaria dovuti per la nuova

edificazione residenziale viste le previsioni planivolumetriche di cui all'allegato Tavola 0 del Progetto presentato.

Sono fatti salvi eventuali conguagli relativi al ribasso ottenuto in sede di gara per l'affidamento dei lavori, qualora necessaria ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici, alla verifica dell'effettivo rispetto della Classe Energetica dichiarata, delle destinazioni d'uso insediate e ad un adeguamento del valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore viene esonerato dall'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto la zona interessata dal Permesso di Costruire ne risulta già dotata.

In alternativa totale alla realizzazione diretta delle suddette opere, gli oneri di urbanizzazione secondaria verranno corrisposti per intero in sede di rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi di cui al Foglio 58, Mappali 234, 242, 243 e 244, identificati nell'allegato Tavola 0 del Progetto presentato.

ARTICOLO 10 – AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'affidamento delle opere di urbanizzazione primaria, qualora obbligatorio ai sensi delle vigenti normative, sarà a cura del Soggetto Attuatore il quale dovrà operare nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici.

Dell'avvio delle procedure di gara per l'affidamento dei lavori dovrà essere avvisato con congruo anticipo anche il Comune di Cremona al quale dovrà essere preventivamente trasmessa tutta la documentazione necessaria per le opportune verifiche.

Il Comune di Cremona avrà la facoltà di partecipare alla gara come osservatore tramite un suo responsabile allo scopo di vigilare sul corretto svolgimento delle operazioni.

Ad affidamento concluso, e comunque prima dell'inizio lavori, il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere al Comune una copia del verbale conclusivo di aggiudicazione e produrre una dichiarazione sottoscritta nelle forme previste dal DPR 445/2000 attestante l'avvenuta esecuzione della procedura di legge e dalla quale risulti: l'elenco dei partecipanti, l'importo a ribasso; il nominativo del soggetto vincitore e l'attestazione del possesso da parte dello stesso dei requisiti di qualificazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici.

ARTICOLO 11 – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere presentati i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati, al fine di ottenere i necessari pareri prescritti dalle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni il Soggetto Attuatore è tenuto ad uniformarsi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere corredato dal Nulla Osta di Conformità Tecnico – Economica degli Enti Gestori delle Reti.

I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei tecnici comunali, e pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare per iscritto l'inizio dei lavori ai competenti Uffici comunali.

L'Ente gestore delle reti, con oneri a carico del Soggetto Attuatore, provvederà alle opere necessarie per condurre l'energia elettrica fino ai misuratori.

Gli impianti di pubblica illuminazione saranno eseguiti dall'Ente gestore delle reti con oneri a carico del Soggetto Attuatore.

Il Comune di Cremona, in caso di inadempienza totale o parziale da parte del Soggetto Attuatore, avrà la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalle leggi e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbia tempestivamente provveduto a regola d'arte ed il Comune di Cremona lo abbia messa in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

ARTICOLO 12 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria di competenza del Soggetto Attuatore dovranno essere ultimate, collaudate con esito positivo, accatastate a cura e spese del Soggetto Attuatore stesso e consegnate al Comune di Cremona prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità riguardate gli interventi edilizi di cui al Foglio 58, Mappali 234, 242, 243 e 244, di cui all'allegato Tavola 0 del Progetto presentato.

ARTICOLO 13 – COLLAUDI IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO FINALE

I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale saranno eseguiti a cura e spese del Soggetto Attuatore il quale, ove necessario, dovrà operare nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sottoposte ad uno o più collaudi in corso d'opera, di norma da effettuarsi prima del reinterro delle opere stesse. Tali collaudi dovranno essere a firma di tecnico abilitato con la partecipazione attestata dei tecnici degli Enti Gestori delle Reti e del Comune di Cremona.

Il collaudatore verrà individuato dal Soggetto Attuatore all'interno di un elenco di tecnici abilitati estranei alla progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, elenco previamente selezionato dal Comune stesso e comunicato al Soggetto Attuatore. Il collaudatore seguirà i lavori e verificherà costantemente l'attività del direttore dei lavori e dell'impresa appaltatrice, anche al fine di eventuali collaudi in corso d'opera e, a conclusione dei lavori, redigerà il collaudo finale dell'opera.

Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune di Cremona.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato non prima di 90 giorni dall'ultimazione dei lavori e con la partecipazione stessa dei tecnici degli Enti Gestori delle Reti e del Comune di Cremona al quale competerà in via esclusiva l'approvazione degli atti.

Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza del Soggetto Attuatore, il Comune di Cremona provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fidejussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione del Soggetto Attuatore. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune di Cremona il Soggetto Attuatore è tenuto alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

Così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di Appalti Pubblici e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

ARTICOLO 14 – GARANZIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore ha prestato al Comune di Cremona una o più fideiussioni bancarie / polizze assicurative nella misura di Euro 142.024,26 (centoquarantaduemilaventiquattro virgola ventisei) pari al valore comprensivo dell'IVA di legge dei computi metrici facenti parte del Progetto presentato, che verranno estinte, su richiesta del Soggetto Attuatore, secondo le seguenti modalità:

- a) Il 70 % delle garanzie a seguito dell'approvazione da parte del Comune di Cremona del Collaudo Finale favorevole delle opere;
- b) Il rimanente 30% delle garanzie una volta trascorso un anno dalla data di approvazione da parte del Comune di Cremona del Collaudo Finale favorevole delle opere.

Le fideiussioni bancarie / polizze assicurative, aventi durata pari alla validità del Permesso di Costruire Convenzionato, sono prestate con la espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e sono operative entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune di Cremona.

In caso di inadempienza totale o parziale da parte del Soggetto Attuatore il Comune di Cremona provvederà, previa messa in mora con preavviso non inferiore a tre mesi, ad incamerare totalmente o parzialmente le garanzie prestate al fine di poter dar corso all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 15 – CONSEGNA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Cremona e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità riguardante gli interventi

edilizi di cui al Foglio 58, Mappali 234, 242, 243 e 244, di cui all'allegato Tavola 0 del Progetto presentato.

Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo del Soggetto Attuatore curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore, il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Cremona successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.

ARTICOLO 16 – ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a collegare a proprie spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

Il Soggetto Attuatore si impegna a sostenere i costi relativi ad eventuali potenziamenti delle reti, qualora ritenuti necessari da parte degli Enti Gestori in funzione delle potenzialità richieste.

ARTICOLO 17 – DISPONIBILITA' PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione degli Enti Gestori delle Reti locali o porzioni di aree adeguate alla realizzazione di impianti che gli Enti medesimi riterranno necessario installare nell'area di intervento.

Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 18 - TRASCRIZIONE E SPESE

Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Cremona da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.