
Committente

GRUPPO FINDONATI SPA
Via Sabotino, 7 - CREMONA

COMUNE DI CREMONA
Piazza del Comune, 8

Progetto

VARIANTE N.2 PIANO ATTUATIVO
"CR.25 Via Flaminia"

Realizzazione nuovo insediamento
residenziale e area per servizi generali ed
attrezzature di interesse comune, destinati
nello specifico a servizi sociali e
assistenziali, anche in regime di sussidiarietà

Progetto Urbanistico:

Dott. Architetto

Dott. Urbanista Pianificatore Territoriale

GIUSEPPE TAMAGNINI

Via Milano n°52c - Zona Cavatigozzi - CREMONA

Tel. 0372491359 - Fax 0372447224

e-mail: cremona@studiotamagnini.it

PEC: studiotamagnini@pec.it

COMUNE DI CREMONA

Oggetto

BOZZA DI CONVENZIONE
DI VARIANTE N°2

Allegato

10 bis

Scala

Data

Ottobre 2019

Aggiornamenti



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Unità di staff Urbanistica
e Area Omogenea

BOZZA DI CONVENZIONE

**CONVENZIONE CON “.....” PER L'ATTUAZIONE DELLA
VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE CR.25 -
VIA FLAMINIA – COMPARTO A NORD DI VIA FLAMINIA PER SERVIZI GENERALI
E ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.**

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) in qualità di
dell'..... “.....” con sede in codice fiscale
....., superficiataria/proprietaria delle aree di cui
ai mappali 152, 188 del foglio 92, ricompresi nella Variante al Piano Attuativo
CR.25 - Via Flaminia, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto
Attuatore»;

della cui identità personale io notaio sono certo.

Premesso che:

- la Giunta Comunale, con deliberazione n. 16 del 27 gennaio 2016, approvava, ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, il Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia, successivamente variato ed aggiornato con delibera di Giunta Comunale n. 69 del 29 marzo 2018;
- con atto in data in data 16 maggio 2018 n. 14341 di Rep. e n. 9891 di Rac. a rogito dott. Marco Gianluppi notaio iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Cremona e Crema, è stato compravenduta l'area individuata catastalmente al foglio 92 particelle 152, 188 registrato a Cremona il 18 maggio 2018 al n. 5800 Serie 1T e trascritto a Cremona il 18 maggio 2018 ai n. 4287 R.G. e 2911 R.P.;
- il Comune di Cremona – Settore Appalti e Patrimonio - ha pubblicato Avviso esplorativo (.....) per manifestazioni di interesse relativamente all'area comunale ricompresa nel Piano Attuativo e destinata a servizi generali e attrezzature di interesse comune posta a nord di via Flaminia;
- il Soggetto Attuatore con nota inoltrata al Comune in data 19 ottobre 2018, protocollo generale n. 76444 del 22 ottobre 2018, ha manifestato l'interesse ad attuare le previsioni per la parte che riguarda l'area suddetta;
- il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del patrimonio comunale per l'anno 2019 ha previsto l'alienazione per l'area comunale ricompresa nel Piano Attuativo, a nord di via Flaminia e destinata a servizi generali e attrezzature di interesse comune;

- a valle dell'espletamento delle procedure di asta pubblica, con determina dirigenziale n. del è stata aggiudicata definitivamente al Soggetto Attuatore l'area ricompresa nel Piano Attuativo e destinata a servizi generali e attrezzature di interesse comune posta a nord di via Flaminia, individuata catastalmente al Foglio 92, particelle 152, 188;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. del, approvava, ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica n. 1150/1942 e degli art. 12 e 14 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, la Variante al Piano Attuativo per l'Ambito di trasformazione CR.25 – via Flaminia in variante al vigente PGT.

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,, ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue.

ARTICOLO 1 - LEGITTIMAZIONE

Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Cremona la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà dell'area oggetto di trasformazione per Servizi generali e attrezzature di interesse comune nell'ambito della Variante al Piano Attuativo CR.25 – Via Flaminia, individuata catastalmente al foglio n. 92, mappali n. 152, 188 del Comune di Cremona, e precisamente confinanti:

- a nord con ragioni del Comune di Cremona di cui al foglio n. 92 mappale n. 189
- ad est e sud con ragioni del Comune di Cremona - via Flaminia
- ad ovest ragioni di cui al foglio 92 mappali 7 e 103

ricadenti, nel vigente Piano di Governo del Territorio in: *Perimetri di pianificazione attuativa previgente*.

Il Comune di Cremona, in esecuzione della già citata deliberazione di Consiglio Comunale d'approvazione della Variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia, autorizza a procedere alla trasformazione dell'area in proprietà del Soggetto Attuatore.

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

La Variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia, ha una validità di anni 10 dalla data di prima definitiva approvazione dello stesso (27 gennaio 2026) da parte della Giunta Comunale, fatte salve eventuali proroghe di legge.

Le opere di urbanizzazione previste dalla Variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia dovranno essere ultimate entro il termine di cui al comma precedente; entro tale termine dovranno altresì essere autorizzati tutti gli interventi edilizi i quali potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche planivolumetriche indicate nelle tavole di progetto mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.

Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Cremona ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali della Variante al Piano, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico sopravvenute successivamente all'approvazione.

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 e a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.

ARTICOLO 5 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e dei singoli progetti esecutivi previsti nel comparto a nord di via Flaminia, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto e all'effettuazione delle indagini ambientali di cui all'articolo precedente.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, per l'ottenimento dei quali il Soggetto Attuatore si impegna ad inoltrare apposita istanza per il rilascio di Permesso di Costruire, dovrà sempre precedere il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi. Le opere dovranno comunque essere realizzate in concomitanza.

L'ammontare e le modalità di versamento delle eventuali maggiorazioni dovute ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri ecologici, qualora risultino dovuti, verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in materia in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

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, l'impegno per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla Variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia – comparto a nord di via Flaminia e meglio indicate nelle Tavole 20-21-22 e nel relativo Computo Metrico Estimativo rispettivamente allegati M), N), O), L) alla Variante al Piano attuativo stesso.

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

Le opere sono le seguenti:

- allargamento della sezione stradale del tronco nord di via Flaminia e spazi da destinare a marciapiede, il tutto completato da opere di contenimento.

ARTICOLO 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Poiché il valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente articolo, al netto di spese tecniche ed oneri accessori, ammonta a Euro 57.000,00 IVA esclusa così come risulta dal Computo Metrico Estimativo allegato L) alla Variante al Piano attuativo, e tale valore è superiore alla somma dei contributi per oneri di urbanizzazione primaria attualmente dovuti per la nuova edificazione di attrezzature per servizi di edifici in classe A3 ammontanti, in Euro 27.413,10, si dà atto che non verrà versato dal Soggetto Attuatore in sede di rilascio dei provvedimenti abilitativi, alcuna differenza del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria.

Sono fatti salvi eventuali ulteriori 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 e ad un eventuale adeguamento del valore unitario degli oneri di urbanizzazione primaria al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ARTICOLO 8 – FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO / AREE PER SERVIZI

Si dà atto che il fabbisogno di aree per servizi riferito all'oggetto della presente convenzione è da intendersi già assolto in rapporto all'avvenuto reperimento delle necessarie dotazioni nell'ambito del perimetro definito dal Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia. Non è pertanto necessario provvedere al reperimento di ulteriori aree per servizi (verde e/o parcheggi), stante anche la destinazione d'uso che caratterizza il complesso immobiliare che si andrà a realizzare.

ARTICOLO 9 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore viene esonerato dall'obbligo della realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto il comparto interessato dalla Variante al Piano ne risulta già dotato.

ARTICOLO 10 – ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

In alternativa totale alla realizzazione diretta di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria il Soggetto Attuatore, per sé e per eventuali aventi causa a

qualsiasi titolo, si impegna a corrispondere, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria previsto dalla Deliberazione Comunale di cui all'articolo 44 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

ARTICOLO 11 – AFFIDAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'affidamento delle opere di urbanizzazione, 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 12 – PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti la Variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia – comparto a nord di via Flaminia, dovranno essere presentati i relativi progetti, a firma di tecnici abilitati, al fine di ottenere il Permesso di Costruire prescritto dalle vigenti disposizioni legislative alle cui prescrizioni il Soggetto Attuatore è tenuto ad uniformarsi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione finalizzato all'ottenimento del provvedimento abilitativo dovrà essere corredato dal Nulla Osta di Conformità Tecnico – Economica degli Enti Gestori delle Reti e dovrà quindi rispettare i contenuti tecnico – economici stabiliti in sede di approvazione dello strumento attuativo e di sottoscrizione della presente convenzione. Ogni modifica sostanziale proposta in sede di richiesta di rilascio del provvedimento abilitativo dovrà essere opportunamente e dettagliatamente motivata.

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.

ARTICOLO 13 – ULTIMAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria di competenza del Soggetto Attuatore dovranno essere ultimate e collaudate con esito positivo, a cura e spese del Soggetto Attuatore stesso, e poi consegnate al Comune di Cremona prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.

ARTICOLO 14 – COLLAUDI IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO FINALE

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

Le opere di urbanizzazione primaria, qualora prevedano la realizzazione di sottoservizi, dovranno essere sottoposte ad un collaudo 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 interessati e del Comune di Cremona.

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 attestata dei tecnici degli Enti Gestori delle Reti interessati 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 fideiussorie 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 15 – GARANZIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla Variante al Piano Attuativo per l'ambito di trasformazione CR.25 – Via Flaminia – comparto a nord di via Flaminia, il Soggetto Attuatore ha prestato al Comune di Cremona una o più fideiussioni bancarie / polizze assicurative nella misura di Euro 62.700,00 (sessantaduemilasettecento/00) pari al valore comprensivo dell'IVA di legge dei computi metrici facenti parte della Variante al Piano, 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 superiore alla validità del Permesso di costruire relativo alle opere stesse, 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.

ART 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 sue reti alle dorsali delle 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 dei servizi pubblici qualora ritenuti necessari da parte degli Enti Gestori in funzione delle potenzialità richieste.

L'esecuzione degli allacci dovrà essere preceduta da concessione per l'occupazione di suolo pubblico (COSAP).

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 del Piano.

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.