



Bozza - Schema di Convenzione 443/2013

OGGETTO: Programma Integrato d'Intervento (PII) in variante al PGT denominato "GRAN RONDO' 2013" (PE n° 443/13)

RICHIEDENTI:

COOP LOMBARDIA società Cooperativa, viale Famagosta 75, Milano

- **Legale Rappresentante della soc. COOP LOMBARADIA**
Bonacina Alberto, C.F: BNC LRT 56 L 20E 507M , nato a Lecco il 20/07/1956, e domiciliato in Milano viale Famagosta 75 – 20142 Milano;

IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.a.

Sede legale: via Agro Pontino, 13 – 48100 Ravenna

Sede operativa: via Trattati Comunitari Europei 1957- 2007, 13 – 40127 Bologna

- **Procuratore speciale IGD SIIQ S.p.a.**
Zoia Roberto, C.F: , nato a Mantova il 18/06/1961, e domiciliato in Bologna via Trattati Comunitari Europei 1957-2007, 13 40127 Bologna;

Li, _____

I richiedenti

.....

.....

Schema di convenzione per il Programma Integrato d'Intervento (PII) in variante al PGT - denominato "Gran Rondò 2013" (PE n° 443/13)

Nell'anno addì del mese di In innanzi a me

Si costituiscono:

- Il Sig. **Maurizio Redondi** nato a Crema il 19.08.1955, 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 91035680197 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. **Alberto Bonacina**, C.F: BNCLRT56L20E507M B , nato a Lecco il 20/07/1956, e domiciliato in Milano viale Famagosta n. 75, nella qualità di legale rappresentante della soc. COOP LOMBARDIA – SOC. COOPERATIVA, viale Famagosta, 75 – Milano (c.f. 00856620158)
- Il Sig. **Roberto Zoia**, C.F: ZOIRRT61H18E897U nato a Mantova il 18/06/1961, e domiciliato in Bologna via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13 – 40127 Bologna nella qualità di Procuratore speciale della IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.a. - Sede legale: via Agro Pontino 13 – 48100 Ravenna (C.F. 00397420399) - Sede operativa: via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n.13 – 40127 Bologna;

PREMESSO

- Che la Soc, COOP LOMBARDIA – Soc. Cooperativa e la IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.a successivamente denominate "attuatrici ", sono uniche ed esclusive proprietarie ed hanno la piena disponibilità delle aree contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappale - mappali 92, 608, 616, 571, 574, 601, 625, 547, 591, 595, 601, 602, 604, 603, 605, 606, 610, 612, 613, 614, 615, 619, 620, 628, 634, 575, 578, 607, 626, 632, 637, 987 del fg.21 pervenuti alle attuatrici a mezzo dell'atto Repertorio n., Raccolta n. ... del, Notaio in
- Che i mappali di proprietà delle attuatrici **COOP LOMBARDIA e IGD ISSQ S.p.a.** interessati dall'intervento oggetto della convenzione sono: 571, 574, 625, 608, 601, 92,613 parte, 616, 637, 987, 615, 547, 634, del fg. 21;
- che le aree di proprietà delle società attuatrici Coop Lombardia società cooperativa e IGD SIIQ S.p.a. sono individuate dal Piano di Governo del Territorio Vigente, approvato con atto consiliare n. 55 in data 16.06.2011 e pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n° 51 del 21.12.2011, come segue:
 - parte come Ambito del Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale disciplinato dall'art. 21 delle NT del Piano delle Regole;
 - parte come Ambito per Servizi con destinazione specifica a parcheggi pubblici o di uso pubblico, infrastrutture e trasporti disciplinate dalle NT del Piano dei Servizi;
- 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.;

- che l'approvazione del Piano è disciplinata dalla Legge Regionale n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.;
- che le proprietà attuatrici, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiarano di essere in grado di assumere tutti gli obblighi che derivano dalla stipulazione della presente convenzione secondo le clausole in essa contenute e come integrate ed illustrate nei documenti tecnici elencati al successivo art. 25 e depositati agli atti del Comune;
- che in data 16 luglio 2013 prot. gen. n. 15964, prot. Ripartizione urbanistica n..... in data e N. Pratica Le attuatrici 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., iscritto all'Ordine degli della provincia di al n. con studio in via n.;
- che è stata espletata nei modi e nei termini previsti dalla normativa vigente in materia la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- che la procedura di verifica si è conclusa con il provvedimento dell'autorità competente del 04.08.2014 di non assoggettabilità del Piano Integrato d'Intervento alla procedura di Valutazione Ambientale – VAS per le motivazioni in esso riportate;
- che sono state recepite le condizioni ed indicazioni riportate nel decreto di non assoggettabilità alla VAS del PII;
- che 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 del Paesaggio nella seduta del
 - b) esame della Commissione Consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del
 - c) adozione a cura del Consiglio Comunale con atto n. in data
 - d) deposito della deliberazione di adozione, divenuta esecutiva, con i relativi allegati presso la segreteria comunale nel periodo/.....;
 - e) 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 - OGGETTO E FINALITÀ

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

Art. 2 – TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

L'attuazione del PII in argomento, avverrà, in stralci funzionali successivi, in 10 (dieci) anni dalla data di approvazione e cioè entro il, in conformità alle norme della presente convenzione, alle Norme Tecniche del Piano delle Regole 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. 25 nonché secondo i tempi d'attuazione previsti negli stessi).

I soggetti attuatori si impegnano a stipulare la presente convenzione entro 120 (centoventi) giorni dalla data di approvazione del Programma Integrato d'Intervento, e cioè entro il 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 privati 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.

La realizzazione delle opere relative al PII in argomento verrà suddivisa in stralci funzionali successivi da realizzarsi con autonomi Permessi di Costruire o titoli abilitativi autocertificati, fermi restando i limiti temporali di cui ai punti che precedono, secondo il programma di attuazione di seguito meglio specificato ed evidenziato nell'elaborato grafico allegato (Tavola 3 - All 3 verifiche urbanistiche – dimostrativo aree per servizi con individuazione parcheggi).

1. Primo Stralcio: a cura del soggetto attuatore Coop Lombardia, prevede

a. l'eliminazione del vincolo di assoggettamento a uso pubblico delle aree di sedime di superficie pari a mq 2.908,00, per la realizzazione dell'impianto di distribuzione di carburanti (Blocco D) da parte della società COOP LOMBARDIA – SOC. COOPERATIVA;

b. la realizzazione del sottopasso ciclo-pedonale di collegamento tra la via Milano e via G. La Pira come opera a "standard qualitativo";

e. l'asservimento all'uso pubblico del parcheggio convenzionato con Curia di Crema per mq 3.633,00 e delle aree a verde per mq 538, come da atto notarile n. del, a seguito della preliminare Deliberazione di Consiglio Comunale n. del di autorizzazione alla modifica della destinazione specifica prevista dal Piano dei Servizi da Attrezzature sociali e assistenziali a parcheggio pubblico o di uso pubblico, così come previsto dal comma 15 dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

d. la realizzazione del distributore di carburante in un'area mq 2.908,00 di (Blocco D);

2. Secondo Stralcio: a cura dei soggetti attuatori Coop Lombardia e IGD, prevede:

- a. l'eliminazione del vincolo di assoggettamento a uso pubblico delle aree di sedime di mq 1.680,00, destinata alla realizzazione di parte della Media Struttura (Blocco A), da parte della società IGD Immobiliare Grande Distribuzione SIIQ S.p.a;
- b. la realizzazione della struttura Parcheggio Multipiano (Blocco G) - a cura dei soggetto attuatori Coop Lombardia e IGD;
- c. la realizzazione della Media Struttura di Vendita (Blocco A) - a cura del soggetto attuatore IGD;
- d. la realizzazione di due esercizi di vicinato/pubblici esercizi (Blocco B) - a cura del soggetto attuatore IGD;
- e. Le opere e la tempistica d'esecuzione del secondo stralcio sono indicative e non vincolanti per l'attuatore.

Art. 3 - ONERI ED OBBLIGHI GENERALI

Gli attuatori del progetto di PII, si obbligano, per sé stessi, successori od aventi causa a qualsiasi titolo:

- a) a versare, , a titolo di penale la somma, in ragione di € 60,00 giornaliera, nel caso siano trascorsi i termini previsti dall'art. 2 della presente convenzione .Tale importo dovrà essere versato, prima della stipula della presente convenzione giusta bolletta della Tesoreria comunale n..... del
- b) ad assumere a propria cura e spese, secondo le modalità descritte dagli art. 2, 8 ed 11, la responsabilità del processo realizzativo delle opere a “standard qualitativo” sottopasso ciclo-pedonale di collegamento tra la via Milano e via G. La Pira (fase b. del Primo Stralcio), sostenendo tutte le spese relative, compresa la progettazione (in fase preliminare – definitiva – esecutiva), la direzione dei lavori, sicurezza in tutte le sue accezioni, collaudo, accatastamento, il tutto nel rispetto ed in conformità al Decreto legislativo 163/2006 e successive modifiche e integrazioni. Detto incarico sarà affidato ad esperto e da operatori specializzati, nel rispetto delle infrastrutture esistenti e degli elaborati progettuali relativi alle opere definite “standard qualitativo - sottopasso ciclo-pedonale” di cui alle tavole, allegati n. 7, 8, 9, 10, oltre che al computo metrico estimativo, allegato n. 13 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 costo presunto delle opere definite “standard qualitativo” - realizzazione di sottopasso ciclo pedonale con l'obiettivo di eliminare le criticità della viabilità ciclistica e pedonale, riassunto nel computo metrico estimativo, allegato n.14, quantificato in € 495.000,00 (quattrocentonovantacinquemila), non è riconosciuto dall'Amministrazione comunale a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei permessi di costruire o alla presentazione di titoli abilitativi autocertificati.

Ai fini della presente lettera b), le parti concordano che:

b1) nessun credito potrà essere vantato dagli attuatori per sé stessi, per gli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo;

b2) si identifica, quale legittimo titolo preventivo, per le procedure previste all'art. 8 inerenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il permesso di costruire o titoli abilitativi autocertificati.

Art. 4 – DATI PLANIVOLUMETRICI DEL PROGETTO E FUNZIONI AMMESSE

Conformità all' artt. 21 NTA PdR e NTA PdS del Piano del Governo del Territorio

Il Programma Integrato d'Intervento – in variante al PGT – “GRANRONDÒ 2013” prevede:

- La realizzazione di nuovo impianto di distribuzione carburanti su un'area di 2.908 mq;
- La realizzazione di sottopasso ciclopedonale a collegamento tra le reti ciclabili esistenti (infrastruttura concepita come “standard di qualità” del PII e come punto di raccordo tra la pista ciclabile adiacente alla Gronda Nord e il tratto proveniente dal Viale Europa;
- La realizzazione di nuova media struttura di vendita con parcheggio in copertura e di piccole unità commerciali adiacenti alla galleria esistenti (media struttura di vendita di mq circa 2770 di Slp, di cui superficie di vendita massima di 2.500 mq, realizzata con soprastante parcheggio ed ingresso indipendente - due piccole strutture commerciali autonome (esercizi di vicinato/pubblici esercizi) di complessivi 80 mq;
- La realizzazione di parcheggio pluriplano;

Il PII, in relazione dotazione di aree per Servizi ed attrezzature d'interesse generale (parcheggi – verde) prevede:

- il reperimento di complessivi 12.478,49 mq (comprensivi anche di parcheggi previsti dalla LR 122/89) maggiore di quelli dovuti per le nuove funzioni insediabili proposte di 8.454,66 mq;
- il reperimento di 538 mq a verde, a fronte dei 2.810 richiesti, monetizzando i restanti 2.272 mq ($52€/mq \times 2.272 \text{ mq} = 118.144 \text{ €}$).

I parametri urbanistici del presente PII sono: (vedi Tav. all.03 del PII)

- Superficie lotto ricadente in zona per Servizi esistenti	= 26.493,00 mq
- Superficie complessiva ricadente in ambito del tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	= 40.706,16 mq.
- Superficie coperta blocco A media struttura di vendita	= 2.770,00 mq.
- Superficie coperta blocco B esercizi di vicinato	= 80,00 mq.
- Superficie coperta di progetto blocco D	= 80,00 mq
- Slp Blocco A media struttura di vendita	= 2.770,00 mq.
- Slp Blocco B esercizi di vicinato/pubblici esercizi	= 80,00 mq.
- SLP totale di progetto	= 2.850,00 mq
- Area per impianto distribuzione carburanti	= 2.908,00 mq.

Art. 5 –DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE

La verifica della dotazione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico/generale, in dipendenza delle Norme Tecniche del PdR e delle funzioni previste dal Piano, prevede:

per il Blocco A (media struttura di vendita): la dotazione minima a servizi pari al 200% SLP di cui almeno la metà a parcheggio = $2.770 \times 2 = 5.540$ mq. di cui almeno 2.770 mq a parcheggio;

per il Blocco B+D (esercizi di vicinato/pubblici esercizi/distributore carburante): la dotazione minima a servizi pari al 100% SLP = $mq.80 + 80$ mq = 160 mq da destinarsi prevalentemente a parcheggio;

Oltre ai parcheggi previsti in ragione delle funzioni del Piano, è prevista la traslazione di parcheggi esistenti a seguito della realizzazione del distributore carburante e di parte della media struttura di vendita, quali:

per il Blocco A (media struttura di vendita) = mq 1.680,00

per il Blocco D (distributore carburante) = mq 2.908,00

A questi si sommano i parcheggi privati pertinenziali da reperire (A+B+D), pari a 1/3 della SLP = mq 976,66

Totale dotazione minima area a parcheggio = $(2.770+120+1.680+2.908+976,66) = 8.454,66$ mq
di cui:

a parcheggio asservito all'uso pubblico: 7.478 mq $(8.454,66 - 976,66)$

a parcheggio privato pertinenziale: 976,66 mq

Totale dotazione minima area a verde: $(2.770 + 40) = 2.810$ mq

La dotazione di servizi ed attrezzature d'interesse generale previste dal Piano:

Blocco A (media struttura di vendita) = $2.770 \times 2 = 5.540$ mq di cui 2.770 mq a parcheggio;

Blocco B+D (esercizi di vicinato/pubblici esercizi/distributore carburante): $160 \times 100\%$ di cui 120 mq reperiti a parcheggio e 40 mq. a verde;

di cui a Parcheggio:

- Parcheggi reperiti in copertura media struttura di vendita comprensivo di 976,66 mq di parcheggio privato pertinenziale: mq 4.065,49
- Parcheggi pluriplano - piano primo della nuova struttura mq 4.780,00
- Parcheggio convenzionato con Curia di CREMA mq 3.633,00
- Totale area reperita a parcheggio asservito all'uso pubblico = mq 12.478,49
- con un eccedenza di + mq. 4.023,83

di cui a Verde:

- verde reperito in area convenzionata con la Curia di Crema mq. 538,00
- rimangono da monetizzare aree a verde $(2.810 - 538) =$ mq. 2.272,00

Il tutto come evidenziato nell'elaborato grafico allegato Tavola 03 All. 03 - verifiche urbanistico – dimostrativo aree per servizi con individuazione parcheggi.

Art. 6 – CESSIONI, ASSERVIMENTI ED AUTORIZZAZIONI

Le Parti, con il presente atto e con specifica trascrizione, dispongono quanto segue:

Il comune autorizza il soggetto attuatore ad eseguire il sottopasso ciclopedonale di cui agli articoli 3, 8 e 11, sull'area di sua proprietà.

I soggetti attuatori, ad opera eseguita, s'impegnano a cedere, con specifico atto e con spese a loro carico, il sedime occupato dall'opera del sottopasso ciclopedonale che dovesse eventualmente coinvolgere aree di loro proprietà, così come definito dal progetto esecutivo.

Il Comune di Crema, revoca il precedente vincolo di assoggettamento ad uso pubblico delle aree di sedime, afferente l'impianto di distributore di carburanti (Blocco D), dell'estensione di mq 2.908,00 e catastalmente individuata fg. 21 mapp. 571 parte, 574 parte, 625 parte.

Correlativamente, gli attuatori del PII:

- asservono, l'area della superficie di mq 3.633,00 (mq 2.908 + mq 725) per parcheggio e mq. 538 a verde, così come individuata nell'elaborato grafico con colore e secondo la legenda in essa contenuta, allegato sub 1 (Tavola 3 allegato 3 verifiche urbanistico – dimostrativo aree per servizi con individuazione parcheggi) nella loro disponibilità come da atto n. del
- confermano l'asservimento all'uso pubblico della rimanente area a parcheggio della superficie di 22.202 mq.
- andranno ad asservire all'uso pubblico con specifico atto, con oneri a loro carico, ad opere realizzate il piano primo del parcheggio multipiano, per una superficie di circa 4.780 mq;
- andranno ad asservire all'uso pubblico con specifico atto, con oneri a loro carico, ad opere realizzate, il parcheggio al piano primo della media struttura di vendita, con una superficie di circa 3.088,83 mq. Il successivo atto di asservimento dovrà anche definire l'esatta distinzione tra parcheggio asservito all'uso pubblico e parcheggio L. 122/89, che nella Tav. 3 del PII è puramente indicativa.

Il tutto come meglio specificato nell'allegato A, della presente convenzione.

Nel caso non venisse rinnovato e/o dovesse venire meno, per qualsiasi motivo, l'accordo con la Fondazione della Casa della Carità per l'utilizzo dell'area a parcheggio di cui al preliminare presentato e depositato agli atti del Comune, i soggetti attuatori si impegnano ad integrare le aree da asservire, nella misura richiesta dalle normative vigenti al momento del venir meno di tali accordi, avuto riguardo delle effettive funzioni insediate.

Art. 7 - MONETIZZAZIONI

Gli attuatori del PII, con il presente atto s'impegnano a monetizzare 2.272,00 Mq di aree per servizi a verde ed attrezzature d'interesse pubblico o generale in quanto la realizzazione di servizi non è risultata possibile, o non è stata ritenuta opportuna dall'Amministrazione in ragione della loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione alla programmazione comunale.

L'importo unitario della monetizzazione è di €/mq. 52,00, così come definito con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 in data 20.06.2013.

L'importo complessivo della monetizzazione è di € 118.144,00 (centodiciottomilacentoquarantaquattro/00 €) (mq. 2.272,00 x €/mq 52,00).

Detto importo sarà versato alla stipula della convenzione.

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

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

1. le opere saranno realizzate nel rispetto ed in conformità del D. Lgs. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. le opere (del sottopasso ciclo-pedonale) di cui al Primo Stralcio dell'art. 2, ultimo comma, punto 1b), saranno iniziate entro sei mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e saranno eseguite entro 18 mesi dalla data inizio lavori, 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, sarà un tecnico abilitato scelto in accordo tra gli attuatori e l'amministrazione comunale.
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 a cura del collaudatore designato ad attestarne la regolare esecuzione;
9. il collaudo delle opere dovrà eseguirsi entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla data di ultimazione delle opere stesse, previa richiesta degli attuatori;
10. Il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di titoli abilitativi auto-certificati, per gli edifici (oggetto del PII) , potrà avvenire sia contestualmente che singolarmente frazionati nei dieci anni di convenzione; comunque non prima del rilascio del permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a standard di qualità sottopasso ciclo-pedonale di cui al presente articolo, secondo le modalità descritte all'art. 2, ultimo comma;
11. il Comune potrà ricevere e/o rilasciare le agibilità dei fabbricati, eventualmente anche parziali, soltanto ove siano state realizzate e collaudate, tutte le opere atte a rendere accessibili ed agibili gli edifici stessi;

Art. 9 - STANDARD AGGIUNTIVO DI QUALITA'

In riferimento alle opere di urbanizzazione realizzate a standard di qualità (sottopasso ciclo-pedonale) di cui al precedente art. 8 ed al successivo art. 11 le parti concordano che:

1. l'esecuzione delle opere "standard di qualità" come indicato al precedente art. 3 lettera b), non è a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
2. eventuali conguagli, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno a carico degli attuatori, e le variazioni richieste dovranno essere approvate dall'Amministrazione con specifico atto,;

Art. 10 - CONTRIBUTI 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, gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria ed il contributo afferente il costo di costruzione.

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione sono determinati in riferimento alla data di presentazione della richiesta del singolo permesso a costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi autocertificati (come da art. 8). Si dà atto che l'importo base relativo ai soli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle vigenti in Comune alla data di approvazione del PII, sono confermati a condizione che la richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data di approvazione del PII e cioè entro il, il tutto come previsto dall'art. 38 - comma 7 bis della legge regionale 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Dopo questa data, gli importi degli oneri, corrisponderanno a quelli vigenti nel Comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, o la presentazione di titoli abilitativi autocertificati, purché complete della documentazione prevista, o alla data di completamento delle richieste o denunce medesime, desunti da regolari atti amministrativi.

Le varianti progettuali saranno soggette alla verifica dei contributi dovuti.

Art. 11 - REALIZZAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI O ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO DI RILEVANZA URBANA

Il Programma Integrato d'Intervento prevede la realizzazione dei seguenti servizi pubblici o attrezzature d'interesse pubblico di rilevanza urbana:

sottopasso ciclo-pedonabile di grande rilevanza urbana perché consente di raccordare le reti ciclabili esistenti provenienti dalla Gronda Nord e via Indipendenza e il tratto proveniente da Viale Europa e via Libero Comune. Consente di evitare il rischio presente causato dal traffico automobilistico veloce e intenso che interrompe le suddette ciclabili.

Tali opere, riportate negli elaborati: 07- 08- 09-10. allegati al presente piano stimate in € 495.000,00 (Euro quattrocentonovantacinquemila/00), come da computo metrico allegato sub 14.

Art. 12 - 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, non necessitano di approvazione di preventiva variante al Programma Integrato d'Intervento.

Art. 12bis - INTERFERENZE VIABILISTICHE ESTERNE AL PII

I soggetti attuatori, nell'eventualità che si verificassero significative interferenze con la viabilità comunale esterna, imputabili alle nuove funzioni insediate nel P.I.I. (intendendosi per tali code automobilistiche persistenti anche oltre il normale periodo di lancio/avviamento), si impegnano a presentare all'A.C. progetti che rimedino a dette criticità e che, previa approvazione della stessa, verranno messi in opera a loro cura e spese.

Art. 13 - TRASFERIMENTI - PRESA IN CARICO OPERE – MANUTENZIONE E GESTIONE AREE CEDUTE ED ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO

La proprietà delle opere in cessione (sottopasso ciclo-pedonale), eventualmente ricadenti nell'area di proprietà del soggetto attuatore, è trasferita (dopo il collaudo) al Comune di Crema con successivo atto.

La manutenzione delle opere cedute, indicate nell'elaborato n. 7 del PII, è a carico del soggetto attuatore fino alla consegna dell'opera finita e collaudata.

La manutenzione della aree asservite è a carico dei soggetti attuatori.

La gestione delle aree asservite all'uso pubblico sarà disciplinata da apposito regolamento d'uso che andrà ad aggiornare e sostituire quello esistente.

Art. 14 - GARANZIA FIDEJUSSORIA

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte in riferimento alla realizzazione delle opere a "standard qualitativo" sottopasso ciclo-pedonale di collegamento tra la via Milano e via G. La Pira (fase a. del Primo Stralcio), di cui all'art. 3 della presente Convenzione, compreso il pagamento di eventuali sanzioni o penali, gli attuatori hanno costituito 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, di € 603.900,00 (seicentotremilanovecentoeuro/00) compresa IVA 22% n. in data della Compagnia/banca con sede a Via

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 a "standard qualitativo" sottopasso ciclo-pedonale di collegamento tra la via Milano e via G. La Pira (fase b. del Primo Stralcio) di cui all'art. 3 della presente Convenzione, 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. 15 - IPOTESI INADEMPIMENTI - UTILIZZO CAUZIONE

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione gli attuatori autorizzano il Comune a disporre della fideiussione di cui all'art. 14 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. 16 - 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 degli attuatori, per sé stessi, successori od aventi causa, a spese dei medesimi, 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 gli attuatori stessi non abbiano provveduto tempestivamente e pienamente.

Art. 17- DEROGHE

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

Art. 18 - GARANZIE GENERALI

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

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. 19 - OBBLIGHI E DIRITTI GENERALI

Gli obblighi ed i diritti nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota 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 dagli attuatori a favore dell'Amministrazione comunale di Crema.

Art. 20 - 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 degli attuatori, che chiedono i benefici fiscali previsti dalla legislazione vigente in materia, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione esecuzione ed applicazione delle previsioni urbanistiche vigenti.

Art. 21 - 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.

Art. 22 - 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. 23 - 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. 24 - 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. 25- TAVOLE E DOCUMENTI DI PIANO

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

- all.1 tav. 01 Inquadramento
- all.2 tav. 02 Estratto PGT vigente e estratto PGT proposta in variante
- all.3 tav. 03 Verifiche urbanistiche: dimostrativo aree per servizi con individuazione parcheggi
- all.4 tav. 04 Progetto planivolumetrico p. terra
- all.5 tav. 05 Progetto planivolumetrico p. primo
- all.6 tav. 06 Progetto. Sezioni e prospetti
- all.7 tav. 07 Standard qualitativo sottopasso ciclopedonabile – analisi criticità ciclabili – planimetria di progetto
- all.8 tav. 08 Standard qualitativo sottopasso ciclopedonabile – sezione “c-c”, dettaglio parapetto
- all.9 tav. 09 Standard qualitativo sottopasso ciclopedonabile – sezione “a-a”, sezione “b-b”
- all.10 tav. 10 Standard qualitativo sottopasso ciclopedonabile – reti tecnologiche
- all.11 tav. 11 Adempimenti art. 57 bis del regolamento edilizio comunale

- all.11A tav. 12 Planimetria stato di fatto flussi veicolari – planimetria stato futuro flusso veicolare
- all.11B Inserimento ambientale
- all.12 Relazione tecnica
- all.13 Relazione economica di fattibilità del P.I.I.
- all.14 Computo metrico delle opere da realizzarsi a standard di qualità “sottopasso ciclo-pedonale”.
- All.15 Relazione geologica, sismica e di prima caratterizzazione geotecnica
- All.16 Valutazione preliminare di clima acustico e valutazione previsionale preliminare di impatto acustico ai sensi della L. 447/95, della L.R. 13/2001 e D.g.r. n°VII/8313 del 2002
- All.17 Titolo di proprietà
- All.18 Dichiarazione collegamento alla rete di teleriscaldamento
- All.19 Schema di convenzione
- All.20 Provvedimento dell’autorità competente del 04.08.2014 di non assoggettabilità del Piano Integrato d’Intervento alla procedura di Valutazione Ambientale

Letto, firmato e sottoscritto

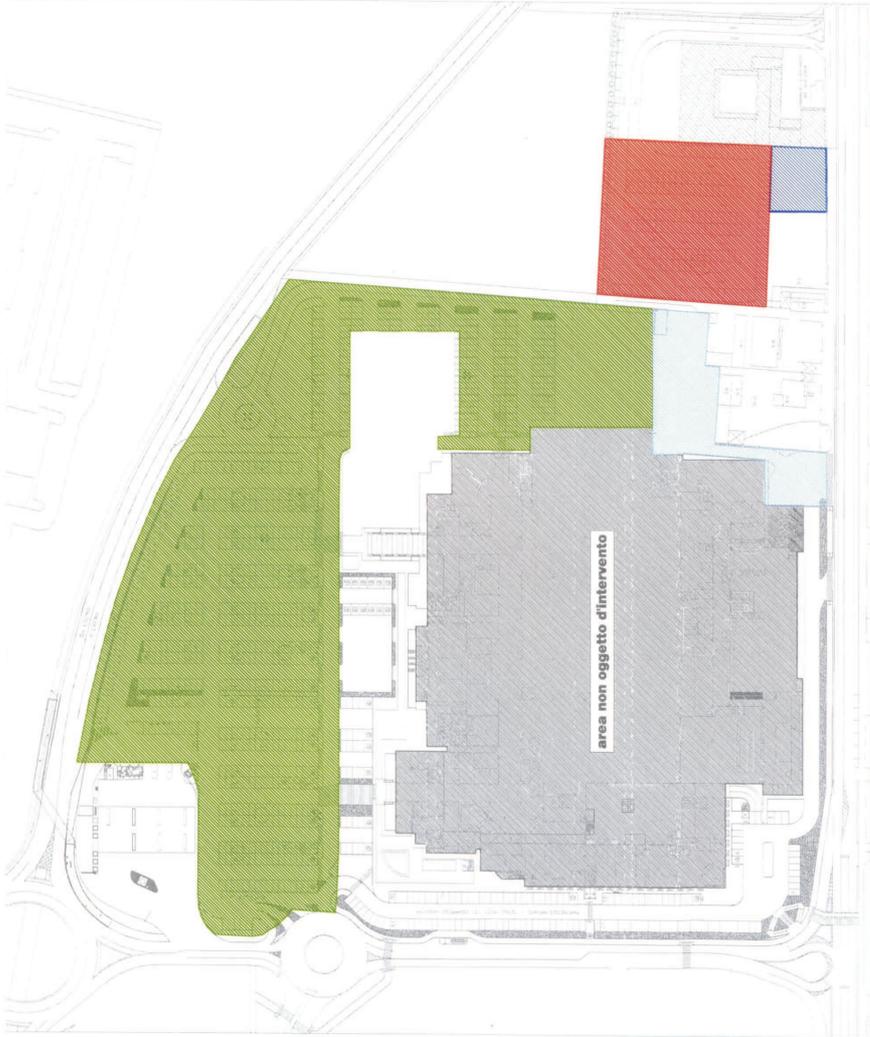
Crema, Li, _____

I Soggetti Attuatori

(Nome e firma) _____

(Nome e firma) _____

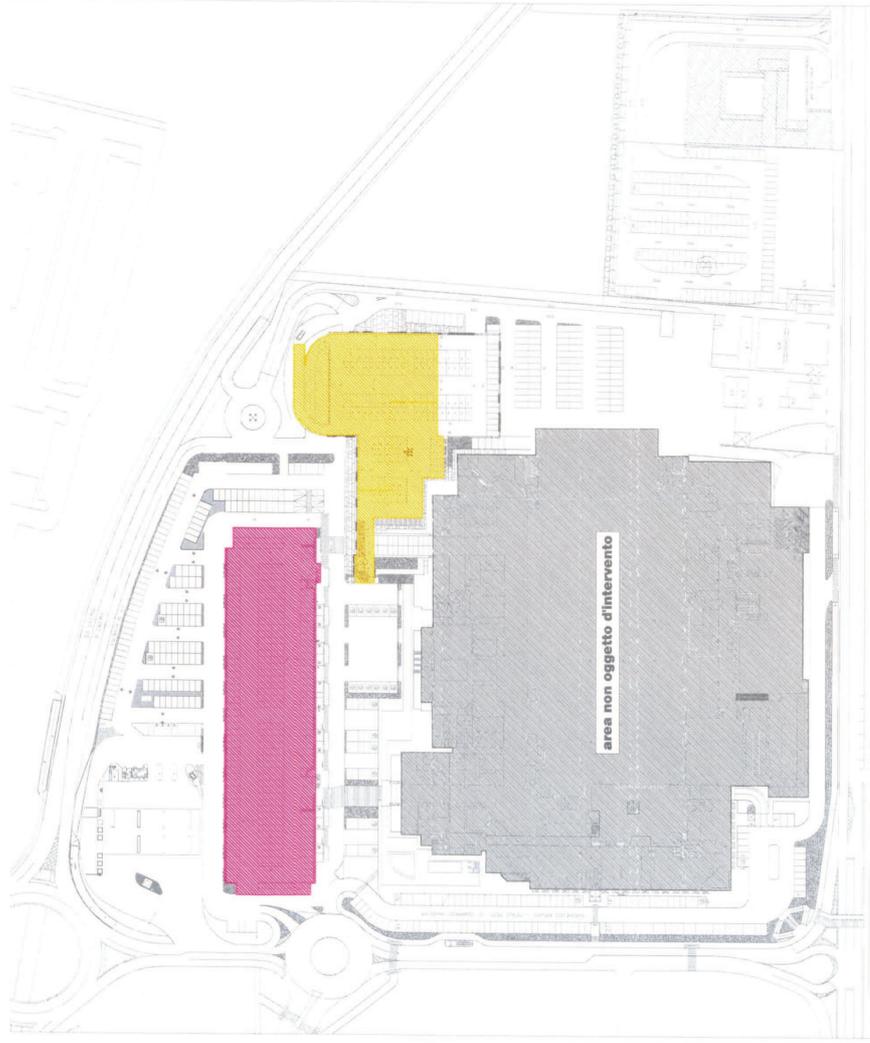




PIANO TERRA

LEGENDA

	Area già asservita ad uso pubblico	mq 22.202,00
	Area asservita all'uso pubblico con la presente convenzione	mq 4.780,00
	Area asservita all'uso pubblico con la presente convenzione	mq 3.088,83
	Area asservita all'uso pubblico derivante dall'accordo con la Casa della Carità	mq 3.633,00
	Area già destinata a parcheggio pubblico in uso esclusivo alle ditte concedenti per sosta in attesa autocarri approvvigionamento iper	mq 2.000,82
Totale aree asservite all'uso pubblico		mq 35.704,65



PIANO PRIMO

 Verde asservito all'uso pubblico previsto dal P.I.I. mq 538,00

