

CONVENZIONE URBANISTICA

RIGUARDANTE L'AMPLIAMENTO DI UNA STRUTTURA DI INTERESSE GENERALE

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno

dell'anno duemilaquindici



in

227/2014

Innanzi a me Dottor Domenico AVONDOLA, Notaio in Milano, iscritto  
presso il Collegio Notarile di Milano, con lo Studio in via Cesare  
Battisti n. 11,

si sono costituiti

residente in

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di .....

della società:

**"Stogit S.p.A."**

Società con un unico socio,  
con sede legale in San Donato Milanese, Piazza Santa Barbara n.7,  
capitale sociale Euro 152.205.500,00 interamente versato, Codice  
Fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle  
Imprese di Milano 13271380159, R.E.A. di Milano n. 1633445,  
munito degli occorrenti poteri in virtù .....

di seguito denominato "Azienda";

– REDONDI Maurizio nato a Crema il giorno 19 agosto 1955 e residente a Crema, Via Del Novelletto n.10, il quale interviene al presente atto in rappresentanza, quale **dirigente incaricato dell'Area Affari Generali e Pianificazione Territoriale** del:

**"COMUNE DI CREMA"**

con sede in Crema,

codice fiscale 00111540191,

in esecuzione della delibera di approvazione dello schema di convenzione allegata al permesso di costruire convenzionato N. [REDACTED] del [REDACTED], esecutiva a sensi di legge che in copia conforme, omessi gli allegati, e della determinazione N. [REDACTED] del [REDACTED] Progr. N. [REDACTED],

che in copia conforme qui si allegano rispettivamente sotto le lettere [REDACTED]

di seguito denominato "Comune";

**congiuntamente "le Parti".**

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali premettono che:

– l'Azienda, è unica ed esclusiva proprietaria e ha la piena disponibilità dell'immobile compreso ed individuato nel Permesso di Costruire Convenzionato [REDACTED] per l'ampliamento di una infrastruttura e relative pertinenze di interesse generale sull'area posta in Crema, via Libero Comune, 5, censita nel

Catasto al foglio 290 con i mappali n. 44, 53, 374, 47, pervenuta alla Società Attuatrice, con l'atto a rogito Notaio Dr. Marchetti in data 31 ottobre 2001;

- l'area è individuata dal Piano di Governo del Territorio Vigente come Ambito del Piano dei Servizi con destinazione specifica ad impianti e servizi tecnologici, destinazione urbanistica che riconferma l'interesse generale della funzione insediata riconosciuta anche dai precedenti strumenti di pianificazione;

- nell'Ambito del Piano dei Servizi è prevista la realizzazione d'interventi di valenza edilizia urbanistica nelle aree individuate subordinata alla sottoscrizione di una convenzione al fine di garantire che le funzioni insediate siano adibite ad attività di interesse generale;

- le aree e gli immobili oggetto della presente convenzione non risultano sottoposti a vincolo di cui al decreto legislativo n° 42 del 22.1.2004 e successive modifiche e integrazioni;

- l'Azienda, per sé, successori o aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara 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 allegati alla domanda di permesso di costruire, presentato in data 08.05.2015 con prot. gen. n° 11.764 (Pratica Edilizia n. 227/14) e successive integrazioni.

## **CIO' PREMESSO**

Le Parti convengono e stipulano quanto segue:

### **ARTICOLO 1**

#### **PREMESSE**

Le premesse fanno parte integrale e sostanziale della presente convenzione;

### **ARTICOLO 2**

#### **IMPEGNI ED OBBLIGHI GENERALI DEL TITOLARE DEL PERMESSO DI**

#### **COSTRUIRE CONVENZIONATO IN OGGETTO**

L'Azienda, si obbliga, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa urbanistica di cui al D.P.R. 380 del 2001 e s.m.i. e in coerenza con lo strumento urbanistico generale predisposto dal Comune di Crema:

- a) a stipulare la presente convenzione entro 30 (trenta) giorni dalla data di approvazione del presente schema di convenzione;  
In caso di ritardo oltre il termine stabilito, salvo proroghe motivate che verranno concesse dall'Amministrazione su richiesta dell'Azienda, non si procederà al rilascio del Permesso di Costruire.
- b) a realizzare, a proprie cura e spese, l'ampliamento della infrastruttura e relative pertinenze nel rispetto della normativa vigente ed entro il termine di validità del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità agli impegni riportati nella presente convenzione e secondo le previsioni contenute negli elaborati di progetto allegati;

c) a mantenere immutata la destinazione in atto dell'infrastruttura e delle relative pertinenze, salvo il disposto dell'art. 3 della presente convenzione, essendo riconfermato dal Piano dei Servizi l'interesse generale;

d) ad assumere a proprio carico tutti gli oneri derivanti dalla eventuale esecuzione delle opere necessarie ad allacciare, o potenziare, la zona ai pubblici servizi e/o quant'altro necessario per la messa in funzione della nuova struttura realizzata;

e) a cedere, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, al Comune di Crema l'area di mq. 310 individuata al Catasto Terreni alla Partita 1, Area di enti urbani e promiscui, come segue:

- foglio 29 mappale 450, ente urbano di are 0.70 senza reddito,
- foglio 29 mappale 451, ente urbano di are 0.65 senza reddito,
- foglio 29 mappale 452, ente urbano di are 0.20 senza reddito,
- foglio 29 mappale 453, ente urbano di are 1.55 senza reddito,

adiacente Via Libero Comune esterna alla recinzione esistente e destinata a sedime stradale, di cui al frazionamento n° 2015/34574 che ha redatto a propria cura e spese al fine dell'esatta individuazione catastale delle aree in cessione, la cui disponibilità resterà agli attuatori fino al collaudo delle opere previste;

f) a realizzare a propria cura e spese sulla porzione di terreno indicata alla lettera e) la pista ciclabile, come da indicazione

del Comune secondo il livello di finitura indicato negli elaborati 3753CNV/PL/01 e 3753CNV/RT/01 per un importo stimato di € 28.629,67, così come riportato nel computo metrico allegato 3753CNV/CM/01,

g) al termine dei lavori di realizzazione della pista ciclabile, verrà svolto in contraddittorio un collaudo dell'opera, al cui buon esito la stessa sarà da ritenersi nella disponibilità del Comune che si farà carico degli oneri di manutenzione.

h) a contribuire, sulla porzione di terreno sita in via Sauro destinata alla realizzazione di una infrastruttura pubblica denominata Parco dei Ciliegi, alla realizzazione di una pista di pattinaggio ....., di cui all'elaborato ... provvedendo a riconoscere al Comune di Crema un contributo di € 16.000 la cui destinazione è specificamente vincolata alla realizzazione dell'opera stessa e il cui versamento sarà eseguito all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione.

i) in ragione di quanto in dettaglio indicato ai punti f e h, gli oneri di urbanizzazione che l'Azienda dovrà sostenere in ragione di quanto previsto alla lettera b), pari a € 16.109,00 verranno calcolati a scomputo totale delle opere realizzate dall'Azienda (all'art.16 comma 2 del Testo Unico dell'edilizia).

### **ARTICOLO 3**

#### **SUPERIFICIE LORDA DI PAVIMENTO, VARIANTI E MUTAMENTI DI**

#### **DESTINAZIONE D'USO**

La Slp di progetto è di 7.527,80 mq a servizio di interesse

generale e la Superficie Coperta è di 3.752,05 mq.

Il ridisegno delle aree a parcheggio di progetto con una superficie pari a 5.790 mq, verifica la dotazione prevista dall'art. 19 del Piano dei Servizi in relazione all'ampliamento previsto.

Il mutamento di destinazione d'uso riguarda unicamente l'edificio Palazzina Formazione sito nell'area Stogit.

Le superfici indicate nel progetto approvato possono essere modificate, in conformità alla normativa vigente alla data di presentazione, lasciando inalterata la destinazione d'uso e mediante l'aggiornamento della presente convenzione.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale autorizzare, su motivata richiesta da parte dell'Azienda, o dei propri aventi causa a qualsiasi titolo, previo verifica del fabbisogno di attrezzature di interesse pubblico, una destinazione diversa purché rientrante nella categoria di *"servizi di interesse pubblico e generale"*.

Nel caso di un mutamento dell'uso, anche parziale, dovrà necessariamente essere stipulata una nuova convenzione.

#### **ARTICOLO 4**

##### **OBBLIGHI GENERALI**

L'Azienda si obbliga, a prevedere espressamente in tutti gli atti di vendita o di costituzione di altri diritti reali e/o di godimento del fabbricato o di sue porzioni, l'obbligo dell'avente causa di rispettare la presente convenzione in ogni sua parte,

con l'impegno, per quanto nella sua possibilità, a non modificare la destinazione d'uso dell'immobile senza preventivo assenso del Comune nelle forme e con le condizioni di cui all'art. 3.

## **ARTICOLO 5**

### **DECADENZA**

L'Azienda decade dal titolo riconosciutole di realizzare in zona per servizi una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico di cui all'art. 2, e la presente convenzione si risolve ipso iure, ferme restando le sanzioni previste dalla legislazione, nei seguenti casi:

- a) quando il Comune accerti, con qualsiasi forma e modalità, che l'Azienda non utilizza l'area e/o il fabbricato, o parte di esso e/o le relative pertinenze, come servizio d'interesse generale oggetto della presente convenzione;
- b) quando il Comune accerti la reiterata inosservanza degli obblighi previsti dalla presente convenzione;
- c) quando il Comune accerti, con qualsiasi forma e modalità, che l'Azienda e/o i propri aventi causa a qualsiasi titolo:
  - non ha rispettato le caratteristiche costruttive e tipologiche contenute negli elaborati tecnici di progetto e loro prescrizioni e previsioni depositati agli atti del Comune;
  - ha violato i divieti previsti nella presente convenzione e/o nei provvedimenti comunali quivi previsti.

In tali ipotesi, la decadenza opera automaticamente quando l'Azienda non provveda a ripristinare, entro il termine



perentorio fissato dal Comune in misura non inferiore a sessanta giorni e comunicato agli interessati con lettera raccomandata, le corrette condizioni d'uso dell'immobile, così come previsto dalla presente convenzione e dai documenti richiamati.

#### **ARTICOLO 6**

##### **DEROGHE**

Il Comune si riserva la facoltà di deroga delle norme della presente convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico preventivamente comunicati.

#### **ARTICOLO 7**

##### **GARANZIE GENERALI**

L'Azienda garantisce: di essere unica ed esclusiva proprietaria di tutte le aree interessate dalla presente convenzione e di averne la piena disponibilità; la libertà delle aree stesse da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, vizi, vincoli ed oneri di qualsiasi natura che possono comprometterne un utilizzo conforme a quanto riportato nella presente convenzione.

L'Azienda è vincolata al rispetto della presente convenzione sin dalla sottoscrizione del suo schema, mentre la stessa convenzione diverrà vincolante per il Comune soltanto con la stipulazione per atto pubblico.

#### **ARTICOLO 8**

##### **OBBLIGHI GENERALI**

Gli obblighi nascenti dalla presente convenzione potranno essere ripartiti pro quota fra i futuri aventi causa dell'Azienda, la

quale resterà però solidalmente responsabile del rispetto di tutti i patti, clausole e condizioni contenute nella medesima convenzione nei confronti del Comune a meno che gli aventi causa abbiano a sostituirsi integralmente nella totalità delle garanzie prestate dalla Azienda a favore dell'Amministrazione Comunale di Crema.

#### **ARTICOLO 9**

##### **TRASCRIZIONE**

Il Comune dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse eventualmente competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il Conservatore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

Viene consentita l'iscrizione di ipoteca volontaria al fine di finanziare la realizzazione dell'opera in oggetto.

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Ufficio del Territorio a trascrivere l'atto, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando lo stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

#### **ARTICOLO 10**

##### **RIMANDI LEGISLATIVI**

Per quanto non contenuto nella presente convenzione, si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti e norme sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge urbanistica 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni ed

alla normativa regionale urbanistica.

## **ARTICOLO 11**

### **AUTORIZZAZIONI AI DIRIGENTI COMUNALI**

Le parti danno atto che i dirigenti comunali delegati alla cura e alla sottoscrizione della presente convenzione sono autorizzati ad apportare, per la stipula del presente atto, i perfezionamenti necessari al completamento di tutte le formalità per la stipula dello stesso, nel rispetto delle normative legislative vigenti. Le parti si danno atto che sono allegati alla delibera di Giunta comunale N. .... del ..... gli elaborati grafici inclusi nella richiesta di Permesso di Costruire n. 11764 del 08.05.2015 (pratica edilizia n. 227/14);

## **ARTICOLO 12**

### **SPESE**

Tutte le spese relative al presente atto, inerenti e conseguenti, imposte e tasse presenti e future, fino alla completa attuazione, sono a carico dell'Azienda che chiede i benefici fiscali previsti dalla legge 666 del 28.8.1943 come modificata dalla Legge 707 del 21.7.1961 e successive modifiche e integrazioni, costituendo la realizzazione delle opere previste nella presente convenzione, esecuzione delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali.

Le parti chiedono inoltre le agevolazioni fiscali (imposta fissa di registro ed esenzione dall'imposta ipotecaria) a norma art. 20 legge 10/1977 e art. 32 comma 2 D.P.R. 29.9.1973 N. 601.

## ARTICOLO 13

### URBANISTICA

Ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la Stogit S.p.A., dichiara che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica che al presente atto si allega sotto la lettera "...", per formarne parte integrante e sostanziale.

Si omette la lettura degli allegati, per espressa richiesta delle parti, me Notaio consenziente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui ho dato lettura alle parti che, da me interpellate, ne dichiarano il contenuto conforme al vero ed al loro volere.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio su facciate intere e fin qui della di quattro fogli.

La sottoscrizione avviene alle ore