

ATTO DI CESSIONE ANTICIPATA DELLA PROPRIETA' DI UN'AREA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE GENERALE AL COMUNE DI CREMA INDIVIDUATA CATASTALMENTE AL FG. 43 MAPP.LI 401, IN APPLICAZIONE DEL CRITERIO COMPENSATIVO PREVISTO DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE (art. 10 - 17.3 delle norme tecniche del Piano delle Regole e art. 13 delle norme tecniche del Piano dei Servizi) E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI GENERATI, E DI UN'AREA DESTINATA A SERVIZI ED INFRASTRUTTURE STRADALI

TRA

- **OLMI MONICA ELENA MARIA**, nata a Crema il 12.12.1957, residente in Crema, via P.Donati n. 42 (C.F.LMOMCL57T52D142H), proprietaria che ha la piena disponibilità delle aree contraddistinte nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappali n°401 (3.400 Mq) del foglio n. 43 e n°172 (1.240 Mq), pervenuti alla Signora Olmi Monica Elena Maria a mezzo dell'atto Repertorio n., Raccolta n. ... del, Notaio in

E

- **IL COMUNE di CREMA**, rappresentato dal **Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio Sig. MAURIZIO REDONDI**, nato a Crema il 19.08.1955, domiciliato per la carica presso il Municipio di Crema, che interviene in rappresentanza del Comune di Crema Codice Fiscale 91035680197 e Partita IVA 00111540191, preposto alle funzioni relative e, quindi, in legale rappresentanza del Comune stesso, in forza dell'Atto di nomina da parte del Sindaco in data che in copia conforme all'originale trovasi allegato sotto la lettera "A", in ottemperanza ai disposti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

PREMESSO

- che le aree di proprietà della Signora Olmi Monica Elena Maria, 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 e dalla variante parziale approvata con delibera di C.C. n°93 del 18.12.2015 e pubblicata sul BURL serie Avvisi e concorsi n°10 del 09.03.2016, come segue:
 - Mapp. 401 (di 3.400 mq) Fg. 43: *"Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi"* n°29 di cui all'art. 17.3 delle NT del Piano delle Regole (PdR6) ed all'art. 13 delle NT del Piano dei servizi (PdS11), in parte ricadente in *"Fasce di arretramento stradale (Art. 40.2 delle N.T. del Piano delle Regole - PdR6)"*;
 - Mapp. 172 Fg. 43 (di 1.240 mq): in *"infrastrutture stradali"* (di 294 Mq) ricadente in parte in *Rete stradale storica - Art. 16.10 delle N.T.A. del P.T.C.P.*;
- che le aree di cui al Mapp. 401 Fg. 43 di 3.400 mq, sono destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione d'interventi d'interesse pubblico o generale (nel caso specifico per impianti sportivi) regolamentate dalla disciplina della compensazione urbanistica con attribuzione di diritti edificatori. In tali aree la compensazione si attua mediante la cessione a titolo gratuito al Comune dell'area destinata alla realizzazione di interventi d'interesse pubblico o generale con attribuzione di diritti edificatori trasferiti su apposite aree edificabili individuate dal Piano delle Regole;
- che l'Amministrazione Comunale ha partecipato al Bando pubblicato sul BURL serie Ordinaria n. 2 del 15.01.2016, in virtù del D.d.s. 12 gennaio 2016 n.70 di "approvazione del bando anno 2015 per l'assegnazione di contributi regionali in conto capitale per la realizzazione e la riqualificazione di impianti sportivi di proprietà pubblica", per la realizzazione di un'attrezzatura sportiva (pista di atletica) sull'area prevista in cessione ai sensi dell'art. 17.3 delle NT del Piano delle Regole, ottenendo il finanziamento;

- che il Comune di Crema, al fine della partecipazione al Bando, e comunque con l'intento di dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico, ha richiesto alla proprietà di procedere alla cessione anticipata delle aree corrispondenti all'ottanta per cento del mappale di proprietà del Fg. 43, Mapp. 401 di 3.400 mq, individuato dal PGT come *Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi* n°29, e pari a circa 2.720 mq;
- che in data 26.02.2016 la Sig.ra Olmi Monica Elena Maria, ha manifestato l'intenzione d'intenti per la preliminare cessione dell'area destinata alla realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico generale allegando uno schema di preliminare di cessione da perfezionare;
- che lo schema di preliminare di cessione prevedeva inoltre un diverso disegno dell'area di concentrazione edilizia, così come consentito dalla normativa urbanistica vigente, e che imponeva come condizione alla cessione della strada di proprietà di cui al mapp. 172 Fg. 43 (di 1.240 mq), l'impegno dell'Amministrazione ad avviare l'iter per l'intitolazione dell'impianto sportivo di Via Toffetti alla memoria del padre Renato Olmi, che è stato un calciatore militante nel Crema e che fu Campione del Mondo nel 1938 con la Nazionale Italiana;
- che, con deliberazione di Giunta Comunale n. del, l'Amministrazione ha manifestato la volontà di procedere all'acquisizione anticipata delle aree per Servizi d'interesse pubblico e conseguente trasferibilità dei diritti edificatori ed ha approvato il presente schema di atto di cessione;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

art. 1) La Signora **Olmi Monica Elena Maria**, trasferisce a titolo gratuito al COMUNE DI CREMA la proprietà del bene sopradescritto e precisamente:

- area di **2.720 mq** catastali, destinata dal PGT alla realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse generale, con destinazione specifica ad impianto sportivo, contraddistinta nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappale n° (ora n°401) (80% di 3.400 mq Tot.) del foglio n. 43;
- CONFINI: a nord mappale: 400; a est mappale 172; a sud mappale: 176; ad ovest mappale: 170;
- area di **1.240 mq** catastali, destinati dal PGT a "*infrastrutture stradali*", contraddistinta nel N.C.E.U. del Comune Censuario ed amministrativo di Crema mappali n° 172 del foglio n. 43;
- CONFINI: a nord: strada; a est mappali 324-594-343-755-754-344-326-327; a sud mappale: 177; ad ovest mappali: 401-400-399-171-273-160-155-146-588-144;
- A meglio identificazione del bene, si allega estratto di mappa con evidenziatura dell'area oggetto del presente atto di cessione, che sarà oggetto di frazionamento catastale ad opera del Comune di Crema su autorizzazione della Sig.ra Olmi, nonché un estratto planimetrico con l'individuazione dell'area di concentrazione edilizia, secondo un disegno diverso da quello proposto nel PGT Vigente e che non costituisce variante allo strumento urbanistico, così come consentito dalle Norme Tecniche del Piano delle Regole (art. 17.3 comma 2);
- Ai sensi della vigente normativa edilizia e urbanistica, si allega al presente atto, in originale, sotto la lettera il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Crema in data, n., dichiarando la parte cedente che, rispetto alle indicazioni in esso contenute, da detta data ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici;
- Il Comune di Crema acquisisce a titolo gratuito le aree di cui sopra (area di 2.720 mq catastali, destinata dal PGT alla realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse generale ed area di 1.240 mq catastali destinata dal PGT a "*infrastrutture stradali*"), ed in

attuazione dei disposti del PGT Vigente (art.17.3 delle NT del PdR6 – art. 13 delle NT del PdS11), attribuisce contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, il diritto compensatorio spettante all'area alienata destinata alla realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse generale (pari a 340 mq di SIp = St. 3.400 x Ut =0,1 mq/mq), che si eserciterà sull'area di concentrazione dell'edificabilità (pari al 20% della Superficie Territoriale totale) al Fg. 43 Mapp., come da estratto allegato.

I parametri urbanistici, così come previsto dall'art. 17.3 delle NT del Piano delle Regole del PGT, per le aree destinate dal PGT alla realizzazione di attrezzature e servizi d'interesse generale, sono:

- St tot.: 3.400 mq
 - St in cessione (80% della St tot.): 2.720 Mq
 - St concentrazione edilizia (20% della St tot.): 680 Mq
 - Diritti edificatori tot.: $St \times Ut = 3.400 \times 0,1 = 340$ mq di SIp
- Dalla sottoscrizione del presente atto di cessione anticipata dell'area, l'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area di concentrazione edilizia potrà avvenire mediante intervento edilizio diretto.
 - Il Comune di Crema, a seguito della cessione anticipata dell'area, si impegna a garantire anche in futuro alla proprietà, la possibilità di realizzare alcune opere di urbanizzazione, quali viabilità, parcheggi, ecc, sull'area in cessione tra l'area di concentrazione edilizia e Via Rossi Martini, purché la loro realizzazione sia funzionale all'interesse pubblico relativo alla destinazione dell'area in cessione;
 - Il Comune di Crema autorizza la realizzazione di nuova edificazione a distanza inferiore a 5 m o H/2 dall'area acquisita con il presente atto.

Art. 2) La **Signora Olmi Monica Elena Maria**, per sé, successori od aventi causa a qualsiasi titolo, dichiara che l'area è di sua proprietà ed è libera e disponibile, giusti i titoli di provenienza, garantendone la libertà da oneri, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi fiscali e da vincoli di affitto.

Garantisce inoltre che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni Relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 3) L'area descritta viene ceduta ed incamerata nel patrimonio comunale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, ragioni e diritti, fissi ed infissi, accessioni, pertinenze e servitù inerenti.

Art. 4) In considerazione della disponibilità alla cessione anticipata dell'area ed al fine di non pregiudicare la flessibilità attuativa prevista dallo strumento urbanistico vigente, tenuto conto della mancanza allo stato attuale di una proposta progettuale definitiva, il Comune si impegna sull'area in cessione all'Amministrazione antistante il lato est del lotto, che rimane in proprietà alla Sig. Olmi, così come evidenziato nell'elaborato grafico allegato, ed individuato catastalmente al Fg. ... Mapp.:

1. a garantire l'accessibilità all'area di concentrazione edilizia mediante il diritto di passo carrale e pedonale, anche a più unità immobiliari in quanto sarà destinato alla riqualificazione dell'infrastruttura stradale;
2. a concedere la realizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, a seguito dell'attuazione delle previsioni urbanistiche sull'area di concentrazione edilizia, delle opere eventualmente previste sulla porzione di area in cessione (parcheggi, sistemazione stradale, ecc).

Il Comune si impegna inoltre a garantire alla Sig. Olmi, in fase di presentazioni dei titoli abilitativi, la possibilità di edificare a distanze inferiori a 5 m o all'H/2 dall'area ceduta con il presente atto, così come previsto dall'art. 17.3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, nonché a realizzare affacci e vedute, a confine con l'area in cessione all'Amministrazione.

Le destinazioni d'uso previste e consentite dallo strumento urbanistico sull'area di concentrazione edilizia sono quelle della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio) dando atto che i parcheggi pubblici, per funzioni diverse dalla residenza, dovranno essere reperiti nelle quantità previste dall'art. 6 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Art. 5) Le spese per l'atto notarile e di frazionamento delle aree saranno interamente a carico dell'Amministrazione Comunale. Frazionamento che la sig. Olmi ha autorizzato secondo il disegno allegato al presente atto.

Art. 6) La proprietà passerà all'Amministrazione Comunale di Crema con la sottoscrizione del presente atto notarile e da tale data diritti e oneri faranno capo esclusivamente ad essa.

Il Comune si impegna a trascrivere l'atto definitivo nei Registri Immobiliari, affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, ed una volta istituito il Registro dei Diritti Edificatori secondo i disposti dell'art. 11 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole dello strumento urbanistico vigente, vi annoterà i diritti edificatori spettanti alla proprietà.

Art. 7) L'Amministrazione comunale con il presente atto si impegna ad intitolare l'impianto sportivo di Via Toffetti alla memoria di Renato Olmi, che è stato un calciatore militante nel Crema e che fu Campione del Mondo nel 1938 con la Nazionale Italiana.

Art. 8) Si chiede la registrazione dell'atto a tassa fissa.

Art. 9) Le spese del presente atto sono a totale carico del Comune di Crema.

Letto, confermato e sottoscritto.

Crema, il

*Sig. Maurizio Redondi, Dirigente dell'Area
Pianificazione e Gestione del Territorio
del Comune di Crema*

.....

Signora Olmi Monica Elena Maria

.....